

**LEY ORGÁNICA REFORMATORIA
DE LA LEY ORGÁNICA DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL,
USO Y GESTIÓN DEL SUELO**



PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

Oficio No. T.402-SGJ-26-0306

Guayaquil, 6 de julio de 2026

Señora Magíster
Martha Jaqueline Vargas Camacho
Directora del Registro Oficial
CORTE CONSTITUCIONAL DEL ECUADOR
En su Despacho

De mi consideración:

Mediante oficio No. AN-PE-2026-0002-O, de 30 de junio de 2026, el señor Presidente de la Asamblea Nacional (E) remitió al señor Presidente Constitucional de la República el proyecto de “**LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**”, para su correspondiente sanción, conforme al trámite constitucional previsto.

En este contexto, el señor Presidente Constitucional de la República, en ejercicio de la atribución establecida en el inciso final del artículo 139 de la Constitución procedió a sancionar el referido proyecto de Ley.

En consecuencia, me permito remitir el auténtico de la Ley; la copia certificada de la Ley sancionada; la copia del oficio suscrito por el señor Presidente Encargado de la Asamblea Nacional; y, la certificación de discusión correspondiente, a fin de que se sirva disponer su publicación en el Registro Oficial. Una vez cumplido dicho trámite, mucho agradeceré se sirva remitir el auténtico a la Asamblea Nacional, para los fines pertinentes.

Con sentimientos de estima.



Dr. Enrique Herrería Bonnet
Secretario General Jurídico
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



Oficio No. AN-PE-2026-0002-O

Quito, 30 de junio de 2026

Señor

Daniel Noboa Azin

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

En su despacho. -

De mi consideración:

El Pleno de la Asamblea Nacional, de conformidad con lo previsto en los artículos 120 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador y 9 numeral 6 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, discutió y aprobó el proyecto de **“LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO”**, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Primer debate: 26 de noviembre de 2025 (Sesión Nro. 054-AN-2025-2029);
2. Segundo debate: 24 y 30 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 080-AN-2025-2029 y Continuación de la sesión Nro. 080-AN-2025-2029);
3. Fecha de aprobación: 30 de marzo de 2026 (Continuación de la sesión Nro. 080-AN-2025-2029);
4. Fecha de la objeción presidencial: 27 de abril de 2026;
5. Fecha de dictamen de la Corte Constitucional: 4 de junio de 2026; y,
6. Fecha de tratamiento y aprobación de la objeción presidencial: 30 de junio de 2026 (Sesión Nro. 104-AN-2025-2029).

A fin de dar cumplimiento a lo previsto en los artículos 139 de la Constitución de la República del Ecuador y 65 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, remito: **(i)** texto auténtico del Proyecto de Ley, y, **(ii)** la certificación de la Secretaría General, respecto de las fechas en las que el Pleno de la Asamblea Nacional trató y aprobó el proyecto de Ley.

ESTEBAN TORRES COBO
Presidente de la Asamblea Nacional (e)

ASAMBLEA NACIONAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR

CERTIFICACIÓN

En mi calidad de Prosecretario General de la Asamblea Nacional, de conformidad con las atribuciones contenidas en los artículos 20 y 20.1 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, **CERTIFICO** que, el proyecto de “**LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**” fue tratado por el Pleno de la Asamblea Nacional, de acuerdo con el siguiente detalle:

1. Primer debate: 26 de noviembre de 2025 (Sesión Nro. 054-AN-2025-2029);
2. Segundo debate: 24 y 30 de marzo de 2026 (Sesión Nro. 080-AN-2025-2029 y Continuación de la sesión Nro. 080-AN-2025-2029);
3. Fecha de aprobación: 30 de marzo de 2026 (Continuación de la sesión Nro. 080-AN-2025-2029);
4. Fecha de la objeción presidencial: 27 de abril de 2026;
5. Fecha de dictamen de la Corte Constitucional: 4 de junio de 2026; y,
6. Fecha de tratamiento y aprobación de la objeción presidencial: 30 de junio de 2026 (Sesión Nro. 104-AN-2025-2029).

Quito D.M, 30 de junio de 2026



JORGE LÓPEZ TERÁN
Prosecretario General

**EL PLENO****CONSIDERANDO:**

- Que** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador consagra que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social, lo que significa que el ejercicio de todos los poderes del poder público debe ser en sujeción a los mandatos de la Constitución, de los derechos y garantías establecidos en la misma, así como los derechos fundamentales reconocidos en los convenios y tratados internacionales, suscritos por el Ecuador;
- Que** el artículo 3, numerales 5 y 6 de la Constitución de la República del Ecuador establece como 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 11, numerales 4 y 9 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “4. *Ninguna norma jurídica podrá restringir el contenido de los derechos ni de las garantías constitucionales*; y, “9. *El más alto deber del Estado consiste en respetar y hacer respetar los derechos garantizados en la Constitución [...]*”;
- Que** el artículo 23 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a acceder y participar del espacio público como ámbito de deliberación, intercambio cultural, cohesión social y promoción de la igualdad en la diversidad. El derecho a difundir en el espacio público las propias expresiones culturales se ejercerá sin más limitaciones que las que establezca la ley, con sujeción a los principios constitucionales;

- Que** el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina que:
“Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”;
- Que** el artículo 66 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;
- Que** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que:
“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”;
- Que** el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que:
“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades. En ningún caso, la reforma de la Constitución, las leyes, otras normas jurídicas ni los actos del poder público atentarán contra los derechos que reconoce la Constitución.”;
- Que** el artículo 85 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas y servicios públicos que garanticen los derechos reconocidos por la Constitución, se regularán sin perjuicio de la prevalencia del interés general sobre el interés particular. Cuando los efectos de la ejecución de las políticas públicas o prestación de bienes o servicios públicos vulneren o amenacen con vulnerar derechos constitucionales, la política o prestación deberá reformularse o se adoptarán medidas alternativas que concilien los derechos en conflicto;
- Que** el artículo 95 de la Constitución de la República del Ecuador establece que:
“Las ciudadanas y ciudadanos, en forma individual y colectiva, participarán de

manera protagónica en la toma de decisiones, planificación y gestión de los asuntos públicos, y en el control popular de las instituciones del Estado y la sociedad, y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad e interculturalidad. La participación de la ciudadanía en todos los asuntos de interés público es un derecho, que se ejercerá a través de los mecanismos de la democracia representativa, directa y comunitaria.”;

Que el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: *“Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley. [...]”;*

Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador norma que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”;*

Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”;*

- Que** el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados;
- Que** el artículo 261 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que el Estado central tendrá competencias exclusivas sobre las políticas de vivienda;
- Que** los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador regulan las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, cantonales y parroquiales rurales, dentro de las cuales se encuentra la formulación de planes de ordenamiento territorial de manera articulada con los otros niveles de gobierno;
- Que** el artículo 276 numeral 6 de la Constitución de la República del Ecuador 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 282, en su primer párrafo, de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: *“El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. [...]”*;
- Que** el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que: *“Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.”*;

- Que** el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador 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 comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio 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 376 de la Constitución de la República del Ecuador, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado;
- Que** el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica. La Constitución y los tratados internacionales de derechos humanos ratificados por el Estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la Constitución, prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder público."*;
- Que** el artículo 3 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define el Principio de Complementariedad como la obligación compartida que tienen los Gobiernos Autónomos Descentralizados de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan

Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que esta ley: “[...] *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 su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado 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 y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.*”;

Que el artículo 1 de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social estipula que: “[...] *tiene por objeto establecer el régimen jurídico para la rectoría, planificación, regulación, control y producción de un hábitat seguro y saludable, y del derecho a la vivienda de interés social digna y adecuada, en todos sus segmentos.*”;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren el número 6 del Artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador y el número 6 del Artículo 9 de la Ley Orgánica de la Función Legislativa, expide la siguiente:

**LEY ORGÁNICA REFORMATORIA DE LA LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO**

Artículo 1. - Agréguese a continuación de la letra f) del número 14 del artículo 4, la letra g) con el siguiente texto:

“g) Tratamiento de recuperación. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades constructivas o resultado de la ocupación de asentamientos humanos, y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio urbano, según lo establecido en la legislación ambiental, de riesgos o patrimonial.”

Artículo 2. - Sustitúyanse las letras a) y e) del número 15 del artículo 4, con el siguiente texto cada una:

“a) Tratamiento de conservación. - Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental, agraria o patrimonial, según corresponda.”

“e) Tratamiento de recuperación. - Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio rural, según lo establecido en la legislación ambiental, de riesgos, patrimonial o agraria.”

Artículo 3. - Agréguese a continuación del número 6 del artículo 7, el siguiente número:

“7. El Estado ecuatoriano reconoce y garantiza a los animales el derecho a un hábitat y a la vida en un entorno adecuado para cada especie, con refugio y condiciones de descanso apropiadas. Libre de incomodidades físicas o térmicas. La normativa vecinal deberá adaptarse a la convivencia pacífica y armónica con los animales, quedando en responsabilidad de sus tenedores la limpieza y condiciones mínimas para evitar afectaciones a los cohabitantes.”

Artículo 4. - Sustitúyase el artículo 8, por el siguiente texto:

“Artículo 8. - Derecho a edificar. - El derecho a edificar consiste en la capacidad de utilizar y construir, en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

El derecho a edificar se adquiere mediante la aprobación definitiva del permiso de construcción, salvo las excepciones que establezca la ley. El ejercicio del derecho estará sujeto al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas en el planeamiento municipal o metropolitano, las normas nacionales de construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos definidos por el ente rector nacional.

Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.”

Artículo 5. - A continuación del artículo 9, agréguese el siguiente artículo:

“Artículo 9.1. - Seguridad jurídica y confianza legítima. - La gestión del suelo, el ordenamiento territorial y la planificación urbanística se regirán por el respeto a la Constitución de la República, a las normas jurídicas previas, claras y públicas, y al principio de seguridad jurídica.

El Estado, a través de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y demás entidades competentes, garantizará la estabilidad y permanencia de las situaciones jurídicas consolidadas nacidas de actos legislativos singulares o actos administrativos, que se encuentren firmes o que hayan causado estado, mediante los cuales se hayan conferido derechos urbanísticos o aprovechamientos del suelo conforme a derecho, protegiendo la confianza legítima de los administrados frente a modificaciones normativas o instrumentos de planificación posteriores.

Los instrumentos de ordenamiento territorial, planes de uso y gestión del suelo y demás herramientas de planificación no podrán desconocer, reducir ni vaciar de contenido los derechos urbanísticos válidamente conferidos, salvo en los casos y bajo

las condiciones expresamente previstas en la Constitución y la ley, y siempre que se observe una motivación reforzada, la proporcionalidad de la medida y el respeto al debido proceso.”

Artículo 6. - Sustitúyase el título del artículo 17 que expresa: “Clases de suelo” por: “Clasificación del suelo”.

Artículo 7. - Sustitúyase el número 3 del artículo 19, por el siguiente texto:

“3. Suelo rural de expansión urbana. - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana a suelo urbano observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Todas las actuaciones que se realicen dentro de suelo subclasificado como rural de expansión urbana, observarán las competencias establecidas en la legislación nacional. Sin perjuicio de aquello, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán planificar estos suelos a través de planes parciales. A partir de la aprobación del plan parcial, las áreas de suelo rural de expansión urbana que formen parte del mismo pasarán a ser clasificadas como suelo urbano con subclasificación de desarrollo. Los plazos y etapas de incorporación del suelo rural de expansión urbana a suelo urbano estarán determinados en el indicado plan parcial.”

Artículo 8. - A continuación del artículo 26, agréguense los siguientes artículos:

“Artículo 26.1. - Protección de los derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo conferidos. - Los derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo que hayan sido expresamente conferidos mediante actos legislativos singulares y/o actos administrativos, firmes o que hayan causado estado, expedidos conforme a la normativa vigente al momento de su emisión, gozarán de protección jurídica frente a instrumentos de ordenamiento territorial o planeamiento urbanístico posteriores. Dicha protección se aplicará exclusivamente respecto del aprovechamiento urbanístico que haya sido expresamente autorizado, conforme al acto habilitante correspondiente, incluyendo de manera independiente:

- a) Los usos de suelo y compatibilidades otorgados mediante actos administrativos, licencias o permisos de funcionamiento;
- b) La configuración predial y lotes mínimos aprobados mediante actos administrativos, licencias o permisos de fraccionamiento o subdivisión; o actos legislativos singulares de urbanización;
- c) Los coeficientes de edificabilidad, alturas, volumetrías y demás parámetros constructivos otorgados mediante licencias, permisos o aprobaciones de edificación, o actos legislativos singulares de urbanización.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán garantizar que los instrumentos de planificación posterior no generen restricciones irrazonables o desproporcionadas que hagan inviable el ejercicio del aprovechamiento urbanístico legítimamente conferido, debiendo, en su caso, establecer medidas de armonización normativa debidamente motivadas.

Artículo 26.2. - Retiro o extinción de derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo conferidos. - Los derechos urbanísticos y aprovechamientos del suelo conferidos mediante actos legislativos singulares o actos administrativos, firmes o que hayan causado estado, solo podrán ser retirados, modificados o extinguidos mediante resolución motivada, por la autoridad que lo confirió conforme a las siguientes causales y efectos:

a) Retiro o revocatoria por razones de planificación con indemnización. -

Cuando, por razones de interés público derivadas de decisiones de planificación territorial o urbanística debidamente motivadas, resulte indispensable retirar o modificar derechos urbanísticos válidamente conferidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado competente deberá reconocer la correspondiente indemnización, conforme al régimen de responsabilidad patrimonial del Estado por acto lícito. La indemnización reconocerá únicamente el daño emergente debidamente comprobado, incluyendo los costos directos de inversión, estudios técnicos, tasas administrativas y cesiones obligatorias de suelo realizadas, excluyendo el lucro cesante y las expectativas de ganancia futura.

b) Extinción por riesgo, fuerza mayor o caso fortuito sin indemnización. -

No dará lugar a indemnización el retiro o extinción de derechos urbanísticos cuando, por causas naturales sobrevenidas, fuerza mayor, caso fortuito o la determinación técnica de un riesgo no mitigable, no previsible ni imputable a la decisión de planificación, el ejercicio del aprovechamiento autorizado ponga en peligro la vida, la integridad física de las personas o el entorno ambiental. En estos casos, la autoridad competente deberá sustentar su decisión en informes técnicos y jurídicos emitidos por las entidades competentes, observando los principios de proporcionalidad, razonabilidad y debida motivación.

En ningún caso el retiro o extinción de derechos urbanísticos podrá efectuarse de manera automática, genérica o sin la correspondiente justificación técnica y jurídica.”

Artículo 9. - Sustitúyase el artículo 30, por el siguiente texto:

“Artículo 30. - Vigencia del plan de uso y gestión de suelo. - El plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años en su componente estructurante. En el caso de aprobarse planes parciales de expansión urbana, se podrá actualizar la clasificación y subclasificación del suelo conforme lo establecido en el plan, de acuerdo con los parámetros determinados en la normativa vigente.

El componente urbanístico podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión y deberá estar justificado técnica y legalmente conforme las causales de la normativa vigente para el efecto. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnica y jurídicamente justificada y en coherencia con los objetivos de desarrollo del plan de desarrollo y ordenamiento territorial y su modelo territorial deseado, siempre que se cumpla una de las siguientes causales:

- a) 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;
- b) Por fuerza mayor;
- c) Por transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o a suelo urbano cuando se aplique la figura de la Concesión Onerosa de Derechos (COD);

d) Por cambio de clasificación y subclasificación de suelo con exoneración o reducción del pago por la Concesión Onerosa de Derechos (COD) en proyectos de vivienda de interés social.

En todas las causales se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente. En los casos de cambio de subclasificación de suelo rural de producción con uso de suelo agrario a suelo rural de expansión urbana o urbano, se deberá contar con la autorización de la autoridad agraria nacional, conforme la normativa sectorial.”

Artículo 10. - Sustitúyase el artículo 32, por el siguiente texto:

“Artículo 32. - Planes Parciales. - Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes;
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social;
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y de necesitar, la delimitación de las unidades de actuación urbanística, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social;
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

En caso de que un plan parcial no considere la determinación y delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, el plan deberá determinar la metodología de

financiamiento urbano o captura de plusvalía mediante Concesión Onerosa de Derechos (COD), las cuales no podrán ser de un monto menor a la determinada por el método del valor residual del suelo.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial. De conformidad con la situación física del asentamiento, los planes parciales aplicados a los procesos de regularización de asentamientos humanos, establecerán la necesidad de aplicación, o no, de unidades de actuación urbanística y otros instrumentos de gestión de suelo.”

Artículo 11. - Sustitúyase el artículo 34, por el siguiente texto:

“Artículo 34. - Obligatoriedad del plan parcial. - Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo urbano y suelo rural de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión de suelo, determinaciones para su aplicación y de ser necesario, la definición de las unidades de actuación urbanística de acuerdo con lo definido en la presente Ley.

En los casos de aplicación de planes parciales de expansión urbana se deberá obtener la autorización de transformación de suelo rural a suelo urbano de manera previa a la aprobación del plan. Una vez aprobado un plan parcial en suelo de expansión urbana, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos podrán actualizar la cartografía del componente estructurante y urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.”

Artículo 12. - Incorpórese como inciso tercero en el artículo 36, el siguiente texto:

“Para la implementación de las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial y estratégico sobre el territorio cantonal o distrital se entenderá a los proyectos nacionales de carácter estratégico de construcción de vivienda declarados por el Presidente de la República.”

Artículo 13. - Incorpórese a continuación del artículo 36, los siguientes artículos:

“Artículo 36.1. - Declaración de Proyectos Nacionales de Carácter Estratégico de Construcción de Vivienda. - Podrá ser declarado Proyecto Nacional de Carácter Estratégico de Construcción de Vivienda todo proyecto que cumpla con los requisitos que se establecerán en la normativa secundaria que para el efecto emitirá el ente rector de hábitat y vivienda.

El Gobierno Central, a través del Presidente de la República, previo informe del ente rector de hábitat y vivienda, será la autoridad competente para declarar la condición de Proyecto Nacional de Carácter Estratégico de Construcción de Vivienda.

Los proyectos que, por su impacto económico y generación de empleo, sean declarados Proyectos Nacionales de Carácter Estratégico de Construcción de Vivienda conforme la normativa aplicable, se sujetarán al régimen de habilitación correspondiente, sin que ello altere el objeto principal de la presente Ley.

Artículo 36.2. - Efectos de la declaratoria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos estarán obligados a:

1. Emitir los permisos, informes y actos administrativos en el plazo máximo de treinta (30) días desde su solicitud, conforme a la normativa aplicable;
2. Aplicar criterios técnicos uniformes para el cálculo de tributos, garantizando la no discriminación e in dubio pro administrado.”

Artículo 14. - Sustitúyase el artículo 37, por el siguiente texto:

“Artículo 37. - Otros instrumentos de planeamiento urbanístico. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros

instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante y urbanístico del plan de uso y gestión de suelo; de ser el caso, los cambios en el aprovechamiento urbanístico deberán desarrollarse mediante un plan parcial.”

Artículo 15. - Sustitúyase el artículo 39, por el siguiente texto:

“Artículo 39. - Carácter no indemnizable. - El ordenamiento territorial, el planeamiento urbanístico, los planes de uso y gestión de suelo, sus instrumentos complementarios, así como sus modificaciones, actualizaciones o sustituciones no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley.

El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en los instrumentos de planeamiento y gestión del suelo no confiere derechos adquiridos a los particulares, por sí mismos. La mera expectativa de desarrollo no constituye derecho.

Se exceptúan de esta regla general los casos en los que, conforme a esta Ley, se hubieren consolidado derechos urbanísticos adquiridos, así como aquellas situaciones jurídicas particulares derivadas de actos administrativos, gravámenes, cargas u obligaciones impuestas por la autoridad pública, siempre bajo estricta proporcionalidad, cuya modificación, suspensión o revocatoria deberá observar los principios de seguridad jurídica y confianza legítima.

En estos casos excepcionales, y únicamente cuando se verifique la existencia efectiva de tales derechos y la concurrencia de los supuestos señalados en el inciso anterior, deberá reconocerse, de forma proporcional, mecanismos de protección normativa conforme a esta ley y su normativa secundaria.”

Artículo 16. - A continuación del artículo 39, agréguese los siguientes artículos:

“Artículo 39.1. - Protección de los derechos urbanísticos adquiridos. - Las autorizaciones, licencias, aprobaciones, resoluciones o actos administrativos que habiliten el desarrollo de proyectos de urbanización, habilitación de suelo o edificación, otorgados conforme a la normativa vigente al momento de su expedición, así como aquellos actos administrativos de carácter catastral, tributario o de imposición de cargas urbanas, otorgarán derechos urbanísticos, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el presente artículo.

El ente rector de hábitat y vivienda, a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, establecerá mediante normativa secundaria la metodología para la determinación de los niveles de consolidación de proyectos de urbanización, habilitación de suelo o edificación, y de las situaciones jurídicas particulares derivadas de actuaciones administrativas reiteradas, la ponderación de variables, las características mínimas para su reconocimiento, y los procedimientos administrativos para la protección de los derechos urbanísticos adquiridos.

Se definirán procedimientos administrativos diferenciados para la protección de derechos urbanísticos adquiridos por consolidación propia en proyectos de urbanización y habilitación de suelo, así como para los supuestos en los que existan cargas u obligaciones propias del suelo urbano sin reconocimiento proporcional de aprovechamientos y otros beneficios urbanísticos, y para los casos de edificación en predios ubicados en suelo urbano consolidado.

La protección de los derechos urbanísticos adquiridos será impugnabile cuando el proyecto aprobado resulte incompatible con zonas de riesgo no mitigable, declaratorias ambientales, patrimoniales, afectaciones y protecciones especiales, infraestructura pública estratégica, o programas y proyectos de interés público debidamente motivados. En estos casos, la autoridad competente podrá modificar, suspender o revocar las autorizaciones otorgadas mediante resolución motivada y, de ser procedente, reconocer mecanismos de compensación conforme a esta ley.

No se reconocerán derechos urbanísticos adquiridos cuando se verifique que la autorización fue obtenida sin intención real de ejecución, con fines especulativos o con el propósito de congelar parámetros urbanísticos.

Artículo 39.2. - Protección por consolidación en proyectos de urbanización y habilitación de suelo. - Se podrá reconocer la existencia de derechos urbanísticos adquiridos por consolidación propia cuando se hayan autorizado o aprobado proyectos de urbanización o de habilitación del suelo, y los predios o lotes se encuentren insertos en la unidad funcional, física y jurídica de dicho proyecto, siempre que el grado de ejecución, materialización e integración de las obras alcance niveles de consolidación verificables, de conformidad con la metodología establecida en la normativa secundaria.

Artículo 39.3. - Protección por consolidación urbana. - Se podrá reconocer la existencia de derechos urbanísticos adquiridos cuando, aun sin haberse ejecutado materialmente el proyecto, el predio o lote se encuentre inserto en un entorno urbano consolidado cuya morfología, volumetría, perfil urbano, alineaciones y alturas se encuentren homogéneamente definidas, y la aplicación de la nueva normativa genere una ruptura de la continuidad urbana, del paisaje urbano o de la imagen de conjunto.

Artículo 39.4. - Compensación por afectación singularizada de derechos urbanísticos. - Cuando la modificación de instrumentos de planificación territorial afecte de manera directa y singularizada derechos urbanísticos previamente consolidados, la autoridad competente deberá establecer mecanismos de compensación urbanística proporcionales al grado de afectación.

La compensación podrá consistir en:

1. Transferencia de aprovechamiento urbanístico;
2. Reasignación de parámetros en otra zona compatible;

3. Indemnización económica cuando no resulte viable la compensación urbanística.

La determinación de la compensación deberá sustentarse en informe técnico que evalúe el grado de consolidación, la inversión ejecutada y la afectación producida.

Art. 39.5. - Transferencia y compensación de aprovechamientos urbanísticos. -

Los aprovechamientos urbanísticos reconocidos conforme a los instrumentos de planificación territorial podrán ser objeto de mecanismos de transferencia o compensación entre predios, dentro del mismo ámbito territorial o unidad de actuación, cuando así lo prevea el instrumento de planificación y se garantice el equilibrio entre cargas y beneficios.

La transferencia de aprovechamiento procederá exclusivamente cuando:

- a) Exista afectación singularizada o limitación sobre un predio que reduzca parámetros previamente reconocidos;
- b) Se trate de zonas de protección patrimonial, riesgo no mitigable o infraestructura pública estratégica;
- c) Se encuentren delimitadas las áreas emisoras y receptoras mediante instrumento técnico aprobado.

La transferencia no podrá alterar los parámetros estructurales del plan ni generar sobrecarga en infraestructura o servicios públicos.

El ente rector establecerá la metodología técnica para la cuantificación, equivalencia y registro de los aprovechamientos transferibles.”

Artículo 17. - Agréguese a continuación del inciso primero del artículo 102, el siguiente texto:

“Cuando el ente rector de planificación nacional, identifique el posible cometimiento de una infracción, remitirá el informe técnico correspondiente a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. En el plazo improrrogable de

un mes tras la recepción del informe, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de manera obligatoria, iniciará las acciones de vigilancia y/o control pertinentes para determinar la existencia o no de infracciones.”

Artículo 18. - Refórmese el primer párrafo del artículo 49, por el siguiente texto:

“Artículo 49. - Unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo que podrán ser determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.”

Artículo 19. - Sustitúyase el artículo 69, por el siguiente texto:

“Artículo 69. - Derecho de superficie. - El derecho de superficie es un derecho real autónomo y transmisible, mediante el cual el titular del dominio de un inmueble, sea el Estado, una entidad pública o cualquier persona natural o jurídica de derecho privado, puede otorgar a un tercero, denominado superficiario, la facultad de construir, mantener, explotar, arrendar o transferir edificaciones u obras sobre suelo de su propiedad, por un plazo determinado.

La constitución del derecho de superficie requerirá la celebración de un contrato elevado a escritura pública, donde consten al menos el objeto, duración, canon si lo hubiere, condiciones de uso, el cual deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente para garantizar su oponibilidad frente a terceros.

El derecho de superficie podrá constituirse sobre la totalidad o una fracción física o jurídica del inmueble, podrá ser oneroso o gratuito, y su duración no podrá exceder de noventa y nueve años. Es enajenable, transable, gravable, y podrá ser objeto de titularización, aportación a fideicomisos, fondos o integración en estructuras de inversión.

Al término del plazo de duración, salvo pacto en contrario:

- a) El propietario del suelo adquirirá automáticamente la propiedad de las construcciones levantadas, sin derecho a indemnización a favor del superficiario;
- b) El derecho de superficie y toda carga, gravamen o garantía inscrita sobre el mismo se extinguirá ipso iure;
- c) La extinción deberá ser inscrita por el Registrador de la Propiedad correspondiente, de oficio o a petición de parte.

En caso de fallecimiento del superficiario, el derecho será transmisible a sus herederos por el tiempo restante, sin requerir autorización del propietario si la constitución no lo limita expresamente.

El incumplimiento del deber de construir, conservar o afectar el inmueble al uso pactado será causa de resolución del derecho de superficie, sin perjuicio de las cláusulas contractuales de reversión anticipada o sanciones administrativas.

En los casos definidos por el reglamento de esta Ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado también en suelos declarados como zonas especiales de desarrollo económico, planificación prioritaria o reactivación urbana.”

Artículo 20. - Sustitúyase el artículo 72, por el siguiente texto:

“Artículo 72. - Concesión onerosa de derechos. – Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la Concesión Onerosa de Derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la modificación del aprovechamiento del suelo.

Para el ámbito de aplicación de la Concesión Onerosa de Derechos por modificación del aprovechamiento urbanístico se entenderá únicamente cuando existan cambios en la edificabilidad. Los cambios en las compatibilidades de actividades económicas

se excluyen del ámbito de aplicación para el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos. Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

Estos procedimientos especificarán la exigencia a los solicitantes en los permisos de habilitación de suelo y edificabilidad, el cobro de la Concesión Onerosa de Derechos.

Solo se podrá autorizar las modificaciones para mayor aprovechamiento del suelo en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la renovación urbana o el desarrollo prioritario mediante la construcción de vivienda de interés social, vivienda de interés público o proyectos de vivienda con carácter estratégico, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos estarán facultados para regular, mediante ordenanza y sobre la base de informes técnicos, económicos y financieros, la aplicación de incentivos, reducciones o exoneraciones relacionadas con la concesión onerosa de los derechos previstos en este artículo, conforme a sus instrumentos de planificación y a las condiciones de sostenibilidad fiscal de la entidad.”

Artículo 21. - A continuación del artículo 72, agréguese el siguiente artículo:

“Artículo 72.1. - Transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano. – En los procesos de transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o a suelo urbano, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán aplicar obligatoriamente el mecanismo de Concesión Onerosa de Derechos (COD), como instrumento para la distribución equitativa de cargas y beneficios. La aplicación de la COD será condición previa para la aprobación del cambio de clasificación del suelo y deberá determinarse mediante informe técnico y jurídico debidamente motivado, que establezca el cambio

de clasificación o subclasificación del suelo y el correspondiente reconocimiento económico o en especie a favor del gobierno autónomo descentralizado.

En los casos de suelo rural de protección por características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales y riesgo no aplicará esta figura.”

Artículo 22. - Sustitúyase el primer párrafo del artículo 76 por el siguiente texto:

“Artículo 76. - Declaratoria de regularización prioritaria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará mediante ordenanza posterior a la aprobación o actualización del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.”

Artículo 23. - Agréguese a continuación del artículo 84, los siguientes artículos:

“Artículo 84.1. - Responsabilidad en consultorías de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo. - Los contratos de consultoría para la elaboración, formulación o actualización de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo celebrados con el consultor presentarán responsabilidad ulterior de este, por vicios ocultos que se pudieran encontrar, por hasta cinco años contados a partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La identificación de vicios ocultos en los instrumentos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, podrá ser determinada por la Contraloría General del Estado, o por cualquier entidad de control.

Artículo 84.2. - Responsabilidad de los constructores. - Los contratos para la construcción de edificaciones celebrados con el constructor o empresario que se encargue de la totalidad de la obra, por un precio único y prefijado, generarán responsabilidad ulterior del constructor por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, que ocasionen la ruina total o parcial de la edificación, o amenacen su estabilidad, por el término de diez años contados a partir de la fecha de la entrega definitiva de la obra.”

Artículo 24. - A continuación de la letra f) del número 1 del artículo 92, incorpórese la letra g), con el siguiente texto:

“g) Parámetros y criterios nacionales para la tramitación, resolución y efectos de las solicitudes de permisos, autorizaciones, informes previos o actos administrativos necesarios para el inicio o ejecución de obras de urbanización, habilitación de suelo o edificación, incluyendo la determinación de plazos máximos para su atención.”

Artículo 25. - Agréguese al final del artículo 93, el siguiente párrafo:

“Para el desarrollo de las sesiones vinculadas con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el Consejo Técnico deberá contar con la participación, con voz informativa pero sin voto, de un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales o su delegado, y de un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales o su delegado.”

Artículo 26. - Sustitúyase el segundo párrafo del artículo 95, por el siguiente texto:

“La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente.”

Artículo 27. - Agréguese a continuación del artículo 95, el siguiente artículo:

“Artículo 95.1. - Presupuesto. - El presupuesto de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se financiará con:

- a) La asignación que se entregue a través del Presupuesto General del Estado; y,
- b) Un porcentaje de la recaudación de las multas establecidas a favor del ente de control, definido en el Reglamento de esta Ley, previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas.

El ente rector de las finanzas públicas podrá incrementar la asignación presupuestaria de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, descrita en la letra a), cuando las recaudaciones que esta entidad hiciere respecto de los valores previstos en los artículos 102 y 104 de la presente Ley, sean mayores al ejercicio fiscal inmediatamente anterior.”

Artículo 28. - Sustitúyase el artículo 96, por el siguiente texto:

“Artículo 96. - Atribuciones de la Superintendencia. - Son atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial;
2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural;
3. Controlar la aplicación de la planificación nacional, sectorial y local, en concordancia con los instrumentos de uso y gestión del suelo, definidos en esta Ley;

4. Vigilar que los instrumentos de uso y gestión del suelo se articulen con la planificación nacional y sectorial;
5. Controlar que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos impongan las sanciones administrativas previstas en esta Ley;
6. Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda;
7. Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento;
8. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento;
9. Requerir a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y demás instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo, y a la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones;
10. Administrar el Registro de los instrumentos para el ordenamiento territorial formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados y Gobierno Central;
11. Administrar el Registro y Actualización del Sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado;
12. Administrar el Sistema Nacional de Información Geográfica para la Planificación Territorial;
13. Administrar el Repositorio Nacional de Información Registral de la Propiedad;
14. Administrar el Sistema Nacional de Registro de Autorizaciones de Habilitación del Uso del Suelo y Licencias Urbanísticas;

15. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a la actualización y mantenimiento de la información catastral;

16. Las demás que establezca la ley.

La Superintendencia, además de las atribuciones previstas en esta ley, ejercerá respecto de los Proyectos Nacionales Estratégicos de Construcción de Vivienda las siguientes:

1. Informar anualmente al Presidente de la República y a la Comisión competente de la Asamblea sobre el cumplimiento de los mandatos de la presente Ley, por parte del GAD, incluyendo un anexo comparativo de tiempos de trámites;

2. Imponer sanciones administrativas por incumplimiento de competencias en trámites, particularmente los previstos en la presente Ley, la legislación de optimización y eficiencia de trámites administrativos y la legislación de transformación digital.”

Artículo 29. - A continuación del artículo 96, agréguese el siguiente artículo:

“Artículo 96.1. - Control y resolución de controversias. - La Superintendencia establecerá procedimientos abreviados para resolver retrasos o controversias injustificadas en la aprobación de proyectos, tributos, instrumentos de planificación o uso del suelo, asegurando celeridad, legalidad, no discriminación y eficiencia.”

Artículo 30. - Sustitúyase el artículo 97, por el siguiente texto:

“Artículo 97. - Superintendente. - La o el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo es la máxima autoridad administrativa, resolutive y sancionadora de la Superintendencia, y ejerce su representación legal, judicial y extrajudicial.

Será designado por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, de una terna remitida por el Presidente de la República, de conformidad con la Constitución

y la ley. Ejercerá sus funciones por un período de cinco años y podrá ser designado por una sola vez adicional.

Para su designación se requerirá:

1. Ser ecuatoriano y estar en ejercicio de los derechos políticos;
2. Contar con título de tercer nivel y experiencia profesional de cinco años en materias vinculadas a ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo y/o planificación;
3. Mientras ejerza sus funciones no podrá mantener conflictos de interés con actividades privadas relacionadas con la construcción, promoción o gestión de proyectos inmobiliarios, ni con la ejecución de obras públicas o la prestación de servicios públicos, en los términos que determine la ley;
4. Acreditar probidad notoria y no haber sido sancionado por infracciones disciplinarias graves ni condenado por delitos dolosos.

En caso de ausencia definitiva, impedimento permanente o renuncia, el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social designará a su reemplazo conforme al procedimiento previsto en la Constitución y la ley. En caso de ausencia temporal, será subrogado por la autoridad que determine el reglamento interno de la Superintendencia.”

Artículo 31. - Sustitúyase el artículo 100 por el siguiente texto:

“Artículo 100. - Catastro Nacional Integrado Georreferenciado. - Es una base de datos nacional georreferenciada que consolida información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, así como por otras instituciones responsables del catastro y del ordenamiento territorial. Esta plataforma multifuncional recopila, organiza y actualiza de manera programática y periódica los datos georreferenciados sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes dentro de cada circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo de conformidad con las regulaciones, 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 establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas.

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y se consolidará en el Sistema Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados metropolitanos y municipales en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda garantizarán a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo acceso al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado a sus servicios de datos, para la elaboración de reportes e indicadores de apoyo a la toma de decisiones y al control, conforme estándares y protocolos vigentes.”

Artículo 32. - Agréguese a continuación del artículo 100, los siguientes artículos:

“Artículo 100.1. - Sistema Integrado de Información Geográfica para la Planificación Territorial. - La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo creará y administrará el Sistema Integrado de Información Geográfica para la Planificación Territorial, que permitirá el acceso a la información pública y oficial relacionada con el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo. El Sistema administrará, de manera obligatoria y estandarizada, los siguientes componentes:

1. Información sobre la clasificación y subclasificación del suelo en el territorio nacional;

2. Información catastral actualizada, incluyendo datos prediales, de propiedad y de edificaciones;
3. Información geográfica de referencia, tales como cartografía básica y capas temáticas; y,
4. Información de planificación, correspondiente a planes de desarrollo y ordenamiento territorial, planes de uso y gestión de suelo, planes parciales, instrumentos complementarios y demás insumos técnicos que permitan la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

El Sistema se alimentará de la información proveniente de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de las entidades del Gobierno Central, garantizando la interoperabilidad con sus sistemas propios y asegurando la transparencia, trazabilidad y disponibilidad de la información para la ciudadanía.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establecerá los plazos y procedimientos obligatorios para la remisión, actualización y validación de la información, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 100.2. - Repositorio Nacional de Información del Registro de la Propiedad. - La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo implementará y administrará el Repositorio Nacional de Información del Registro de la Propiedad, como parte del Sistema Nacional de Información Geográfica y Alfanumérica para la Planificación Territorial. Este repositorio concentrará de manera digital, estandarizada y centralizada la información remitida por los Registros de la Propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Gobierno Central del país, incluyendo, entre otros: datos de inscripción, historial de dominio, gravámenes, limitaciones al dominio, subdivisiones, fusiones, transferencias y demás actos jurídicos relevantes sobre los bienes inmuebles.

La información contenida en el repositorio tendrá carácter oficial y servirá de referencia para los procesos de planificación, control y gestión del suelo,

garantizando la interoperabilidad con el sistema catastral, la coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados y la articulación con las entidades del Gobierno Central competentes en materia de ordenamiento territorial.

La Superintendencia establecerá los lineamientos técnicos, plazos y procedimientos obligatorios para la remisión de la información por parte de los Registros de la Propiedad, asegurando la integridad, trazabilidad y disponibilidad de los datos, así como el respeto a la normativa de protección de datos personales y seguridad de la información.

Artículo 100.3. - Sistema Nacional de Registro de Autorizaciones de Habilitación del Suelo y Licencias Urbanísticas. - La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo implementará y administrará el Sistema Nacional de Registro de Autorizaciones de Habilitación del Suelo y Licencias Urbanísticas. Este sistema concentrará de manera digital, estandarizada y centralizada la información remitida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, relativa a los actos administrativos de habilitación del suelo, fraccionamientos, urbanizaciones, subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, licencias urbanísticas y demás autorizaciones que impliquen transformación, uso, ocupación o aprovechamiento del suelo.

El registro incluirá, entre otros elementos: identificación del predio, clave catastral, localización georreferenciada, tipo de autorización otorgada, condiciones técnicas y urbanísticas, cargas y obligaciones impuestas, plazos de ejecución, estado de vigencia, así como los actos de modificación, suspensión, revocatoria o caducidad.

La información contenida en el sistema tendrá carácter oficial para fines de vigilancia y control, y servirá de referencia para los procesos de planificación territorial, gestión del suelo, evaluación de cumplimiento normativo y articulación con el sistema catastral, el registro de la propiedad y las entidades del Gobierno Central competentes en materia de vivienda, ambiente, agricultura y gestión de riesgos.

El Ente Rector de Hábitat y Vivienda establecerá los lineamientos técnicos, estándares de interoperabilidad, formatos, plazos y procedimientos obligatorios para

la remisión y actualización de la información, garantizando la integridad, trazabilidad, transparencia y disponibilidad de los datos, así como el cumplimiento de la normativa vigente en materia de protección de datos personales y seguridad de la información.”

Artículo 33. - Sustitúyase el artículo 103 por el siguiente texto:

“Artículo 103. - Prescripción. - Las acciones para sancionar las infracciones previstas en esta Ley prescribirán en el plazo de cinco años contados desde el día en que la infracción se haya cometido.

Se podrán establecer multas compulsorias de forma proporcional y progresiva que se impondrán hasta el efectivo cumplimiento de las medidas de reparación emitidas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial a través de las resoluciones administrativas.

En caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción se contará desde el día siguiente al cese de los hechos constitutivos de la infracción. En el caso de infracciones ocultas, el plazo de prescripción se contará desde el día siguiente a aquel en que la administración pública tenga conocimiento de los hechos.”

Artículo 34. - Sustitúyase el artículo 104 por el siguiente texto:

“Artículo 104. - Coactiva. - Para el cobro de las multas impuestas de conformidad con esta Ley, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo ejercerá la acción coactiva. El procedimiento de ejecución coactiva observará las normas del Código Orgánico Administrativo y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

Las acciones para ejercer la potestad coactiva prescribirán en el plazo de cinco años.”

Artículo 35. - Sustitúyase el artículo 105 por el siguiente texto:

“Artículo 105. - Responsabilidad. - La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establecerá la responsabilidad administrativa del

Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados que incurran en el cometimiento de las infracciones leves, graves y muy graves, establecidas en esta Ley, con respeto al debido proceso y la garantía del derecho a la defensa.”

Artículo 36. - Sustitúyase el artículo 106 por el siguiente texto:

“Artículo 106. - Infracciones leves. - Son infracciones leves:

1. Emitir actos administrativos en materia de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo contrarios a las disposiciones previstas en la ley, normativa aplicable, a los diferentes planes de desarrollo y ordenamiento territorial, planes de uso y gestión del suelo, planes urbanísticos complementarios; o, instrumentos de planeamiento urbanístico, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave;
2. No registrar los instrumentos de ordenamiento territorial o sus actualizaciones en el término de sesenta días a partir de su publicación en el Registro Oficial, por parte de todos los niveles de gobierno;
3. No proporcionar la información requerida por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo;
4. No realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en el territorio, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 75 de esta Ley;
5. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la Superintendencia, por parte de las entidades sujetas a control;
6. Aprobar instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo formulados o actualizados por consultores no acreditados por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo;

7. No elaborar o actualizar los instrumentos y actos administrativos para el licenciamiento e incumplir con su normativa para los permisos y autorizaciones de habilitaciones de suelo, construcciones y actividades económicas.”

Artículo 37. - Sustitúyase el artículo 107 por el siguiente texto:

“Artículo 107. - Infracciones graves. - Son infracciones graves:

1. Incumplir el deber de control y sanción de las infracciones al ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave;
2. Aprobar o aplicar planes urbanísticos o proyectos de urbanización que incumplan los estándares urbanísticos contemplados en la normativa vigente; o inobserven las disposiciones relativas a las cesiones obligatorias;
3. Incumplir con la obligación de garantizar la participación de la población en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general;
4. Incumplir con la obligación de aplicar los instrumentos, o actos normativos, que, en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, y planeamiento urbanístico, sean obligatorios;
5. Aprobar unidades de actuación urbanística, los permisos y autorizaciones establecidos en esta Ley a solicitudes que no se encuentren suscritas por una o un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia;
6. Incumplir con la obligación de crear las instancias de participación ciudadana o el Consejo de Planificación de cada gobierno autónomo descentralizado en los procesos de formulación o actualización de los instrumentos;
7. Emitir actos normativos de carácter administrativo que regulen el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, o control del uso y ocupación

del suelo, contrarios a las disposiciones previstas en la ley o normativa aplicable, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave;

8. Incumplir con el proceso de regularización de asentamientos humanos de hecho declarados como prioritarios en el componente urbanístico del PUGS, o con el de dotación de sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización;

9. Incumplir con la identificación de los asentamientos humanos de hecho en territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado, así como la obligatoriedad de remitir la información al ente rector de hábitat y vivienda y la declaratoria de regularización prioritaria de conformidad con lo dispuesto en la ley para el efecto;

10. Aprobar o aplicar instrumentos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, que contraríen lo establecido en esta Ley y demás normativa aplicable, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave;

11. No registrar la información del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dentro del término determinado para el efecto;

12. No registrar la información del Sistema Nacional de Registro de Autorizaciones de Habitación del Suelo y Licencias Urbanísticas ante la SOT dentro del término determinado para el efecto;

13. No registrar la información del Sistema Integrado de Información Geográfica para la Planificación Territorial ante la SOT dentro del término determinado para el efecto;

14. Incumplir con los términos y plazos determinados para la emisión de los permisos o autorizaciones de construcción de vivienda conforme lo señalado en legislación nacional, normas y estándares previstos para el efecto.”

Artículo 38. - Sustitúyase el artículo 108 por el siguiente texto:

“Artículo 108. - Infracciones muy graves. - Son infracciones muy graves:

1. Emitir actos administrativos o normativos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo que contravengan:

a) La legislación sectorial de riesgos aplicable y la normativa nacional de construcción, que impliquen poner en peligro la vida e integridad física de las personas. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo;

b) La legislación nacional o local sobre protección del patrimonio cultural o natural que implique daños o deterioro de los bienes protegidos.

2. Emitir y/o ejecutar planes de desarrollo y ordenamiento territorial, planes de uso y gestión del suelo, planes urbanísticos complementarios; o, instrumentos de planeamiento urbanístico, contrarios o que no guarden concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional;

3. La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana; o cambio de uso de suelo sin contar con la autorización del ente rector en la materia;

4. Incumplir el deber de control del cumplimiento de la normativa en materia de construcción;

5. Incumplir el deber de control del ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, que implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas;

6. Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos y cuyo control no sea competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos. En el caso que esas obras pongan en peligro la vida e integridad física de las personas se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo;

7. Construir obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos que no cumplan con la normativa nacional de construcción y los lineamientos para mitigar los riesgos. En el caso que esas obras pongan en peligro la vida e integridad física de las personas se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo;

8. Realizar o aprobar el aprovechamiento o incremento del aprovechamiento del suelo en zonas de riesgo no mitigable. Las autoridades que incurran en esta infracción serán sancionadas con destitución, sin perjuicio de la sanción pecuniaria establecida en caso de infracciones muy graves prevista en el artículo siguiente;

9. El incumplimiento total o parcial de las obligaciones impuestas por suspensión temporal o permanente de obras de infraestructura, edificación u otras realizadas por entidades públicas o Gobiernos Autónomos Descentralizados, o las medidas de reparación dispuestas en el ejercicio de la potestad de control y sanción de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

10. Incumplir con el control de asentamientos humanos de hecho;

11. Incumplir con la obligación de actualizar el catastro georreferenciado, de conformidad con lo señalado con la Ley y las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos emitidos para el efecto.”

Artículo 39. - Sustitúyase el artículo 109 por el siguiente texto:

“Artículo 109. - Sanciones. - Adicionalmente a las sanciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las infracciones descritas en esta Ley serán sancionadas con multa de:

1. Infracciones leves: entre un salario básico unificado de los trabajadores en general y veinte salarios básicos unificados de los trabajadores en general;

2. Infracciones graves: entre veinte y cincuenta salarios básicos unificados de los trabajadores en general;

3. Infracciones muy graves: entre cincuenta y cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general. Se exceptúan las previstas en el artículo 108, numerales 2, 4, 5, 9, 10 y 11, que serán sancionadas con una multa equivalente al 3% de la asignación presupuestaria anual del gobierno autónomo descentralizado.

A más de las sanciones pecuniarias, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispondrá la obligación de reparación de los bienes afectados.

Se establece el derecho de repetición a favor de la entidad sancionada en contra de los servidores públicos que por su acción u omisión hayan permitido el cometimiento de la infracción, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales del caso.

La reincidencia en el cometimiento de la misma infracción prevista en esta Ley se sancionará con el máximo de la pena prevista. Se entenderá que existe reincidencia cuando se cometa más de una vez la misma infracción dentro del plazo de cinco años, contados a partir de la fecha en la que la resolución administrativa causó estado en vía administrativa.

A más de las sanciones pecuniarias, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en la resolución administrativa dispondrá la obligación de reparación de los bienes jurídicos, sin que esto implique afectar la autonomía de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Estas medidas reparatorias incluirán la disposición de ordenar la restitución de las condiciones originales del suelo, reparación de daños territoriales, ejecución de acciones que garanticen el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, obligación de revocatorias o retiro de permisos o autorizaciones equivalentes con el procedimiento jurídico correspondiente, reparación de instrumentos de

ordenamiento territorial y gestión del suelo, la obligación de derrocamiento de edificaciones o construcciones que se enmarquen en los números 6 y 7 del artículo 108, y otras medidas que viabilicen la reparación de los bienes afectados.”

Artículo 40. - Sustitúyase el artículo 110 por el siguiente texto:

“Artículo 110. - Procedimiento y recursos. - 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.

Hasta antes de la emisión de la resolución administrativa sancionadora por parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la entidad pública sujeta a control podrá ofrecer un compromiso tendiente a remediar la acción u omisión motivo del procedimiento administrativo sancionatorio y la corrección de las acciones u omisiones que causaron la infracción.

La Superintendencia podrá aceptar el compromiso de remediación propuesto por la entidad pública sujeta a control, cuyo plazo de cumplimiento será de hasta doce meses, fijado por la Superintendencia, según la gravedad de la infracción, caso contrario el procedimiento sancionatorio continuará su trámite y en caso de incumplimiento del compromiso de remediación se sancionará con la multa más alta, según el tipo de infracción.

En caso de no cumplir con el plazo dispuesto se continuará con el procedimiento sancionatorio. El plazo para el cumplimiento del compromiso no será imputado a los plazos de prescripción de la potestad sancionatoria ni de caducidad del propio proceso.

De la resolución que emita el órgano competente se podrá apelar ante la o el Superintendente, cuya resolución causará estado en la vía administrativa.

La Superintendencia podrá disponer la suspensión temporal de la obra o de su uso en el caso que esté concluida. En la resolución final se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa de la entidad pública infractora.

Si dentro de este procedimiento se estimara que el acto en análisis pudiera ser constitutivo de una infracción penal, el órgano competente de la Superintendencia presentará la denuncia ante la Fiscalía General del Estado, sin perjuicio de las sanciones administrativas a que hubiera lugar. De igual forma se remitirá el expediente a otros organismos de control en el caso de detectar presuntas infracciones de competencia de estos.”

Artículo 41. - Sustitúyase el artículo 113 por el siguiente texto:

“Artículo 113. - Infracciones graves. - Constituyen infracciones graves, sin perjuicio de las que establezcan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción:

- a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos;
- b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas;
- c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos. En este caso se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo;
- d) Que incumplan la normativa nacional de construcción. En este caso se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.

2. Ejecutar obras, edificaciones o construcciones en zonas de riesgo no mitigable;

3. Iniciar obras sin aplicar las medidas de estabilización de taludes, drenajes, muros de contención, o aquellas recomendadas en estudios técnicos para la mitigación de riesgos;
4. Usar materiales no certificados o que incumplan las especificaciones de la Normas Ecuatorianas de la Construcción en la construcción de obras o edificaciones;
5. Omitir la supervisión técnica obligatoria por profesionales acreditados durante la construcción;
6. Exponer a terceros a riesgos por no señalizar ni aislar correctamente el área de construcción.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano deberá establecer de manera expresa la responsabilidad del propietario o del profesional responsable de la obra (arquitecto o ingeniero), en cuanto al cumplimiento de las disposiciones técnicas, urbanísticas y constructivas.

El propietario responderá por promover o ejecutar edificaciones sin contar con los permisos y estudios requeridos, mientras que el profesional responsable asumirá la obligación de garantizar que el diseño, dirección y ejecución de la obra se ajusten a las Normas Ecuatorianas de la Construcción (NEC), a la normativa municipal y a las medidas de mitigación del riesgo exigidas. En caso de incumplimiento, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará las sanciones administrativas, económicas y legales correspondientes, sin perjuicio de las acciones civiles o penales que pudieran derivarse.”

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Las disposiciones relativas a la protección, retiro o extinción de derechos urbanísticos conferidos, previstas en la presente Ley, son de aplicación directa y obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y

metropolitanos, aun en ausencia de normativa local específica, sin perjuicio de la expedición de las ordenanzas correspondientes.

Todo acto administrativo o acto singular legislativo mediante el cual se disponga el retiro, modificación o extinción de derechos urbanísticos conferidos deberá contar con motivación reforzada, y pronunciarse expresamente, al menos, sobre:

- a) La identificación del acto administrativo o legislativo singular que confirió el derecho urbanístico;
- b) El tipo de aprovechamiento urbanístico afectado;
- c) La causa jurídica y fáctica que justifica la medida adoptada;
- d) El análisis de proporcionalidad y razonabilidad de la decisión; y,
- e) La determinación expresa sobre la procedencia o no de indemnización, conforme a esta Ley.

La omisión de cualquiera de estos elementos constituirá causal de nulidad del acto administrativo, de conformidad con el Código Orgánico Administrativo.

SEGUNDA. - La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo presentará semestralmente al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo las propuestas de mejora a la norma secundaria, para análisis, aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo que incluya mejoras en la aprobación y permisos de construcción y habilitación del suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Estructuración del Sistema Nacional de Catastro. - En el plazo máximo de un año se implementará y consolidará de manera integral el Sistema Nacional de Catastro previsto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en su calidad de ente de vigilancia y control, y con la aceptación expresa

del ente rector de la política pública de vivienda y desarrollo urbano, a través del Viceministerio de Vivienda, asumirá de manera temporal la responsabilidad de estructurar, estandarizar y coordinar el Sistema Nacional de Catastro.

Para el cumplimiento de esta disposición, la Superintendencia emitirá las directrices técnicas, metodológicas y operativas necesarias para el levantamiento, actualización, interoperabilidad y administración de la información catastral a nivel nacional, en el término de treinta días contados desde la entrada en vigencia de esta ley. Las cuáles serán de obligatorio cumplimiento para los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de sus competencias constitucionales.

Las directrices emitidas deberán garantizar criterios de uniformidad técnica, calidad de la información, interoperabilidad con los instrumentos de ordenamiento territorial y coherencia con la planificación nacional.

SEGUNDA. - Asistencia técnica y mecanismos de financiamiento para los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - Durante el período de aplicación del artículo transitorio precedente, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo podrá brindar asistencia técnica directa a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no cuenten con capacidades técnicas, operativas o financieras suficientes para realizar el levantamiento, actualización o modernización de su catastro.

Con este fin, la Superintendencia, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, el Banco de Desarrollo del Ecuador, organismos multilaterales de financiamiento y otras entidades públicas competentes, podrá:

- a) Estructurar programas de apoyo técnico y fortalecimiento institucional;
- b) Canalizar cooperación técnica no reembolsable;
- c) Gestionar líneas de financiamiento, créditos o mecanismos mixtos para la modernización catastral;

- d) Articular proyectos de inversión pública orientados al fortalecimiento del catastro y del ordenamiento territorial.

Estas atribuciones tendrán carácter excepcional y transitorio, y se ejercerán únicamente mientras se consolida el Sistema Nacional de Catastro, sin que ello implique la asunción permanente de competencias propias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

TERCERA. - Reglamentación. - En el plazo de tres meses contados a partir de la publicación de la presente Ley en el Registro Oficial, la Presidencia de la República emitirá el Decreto Ejecutivo correspondiente a través del cual se actualizará el reglamento de aplicación de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con base en las disposiciones reformadas.

CUARTA. - Procedimiento de Coordinación interinstitucional para la asistencia técnica a los Gobiernos Autónomos Descentralizados. - En el plazo máximo de seis meses contados a partir de la publicación de la presente Ley en el Registro Oficial, el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en coordinación con la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el ente rector de la planificación nacional y la Asociación de Municipalidades Ecuatorianas, elaborará y aprobará el Protocolo de Coordinación Interinstitucional de Asistencia Técnica a los Gobiernos Autónomos Descentralizados. El protocolo deberá establecer:

- a) Los procedimientos y cronogramas para la asistencia técnica a los GAD;
- b) Los mecanismos de asistencia técnica para el fortalecimiento de las capacidades institucionales en materia de ordenamiento territorial, planificación, catastro y gestión del suelo;
- c) Los criterios de priorización para la asistencia a GAD con menor capacidad técnica o presupuestaria;

d) Los instrumentos de coordinación y seguimiento con los entes rectores de planificación, hábitat y vivienda;

e) Los mecanismos y procedimientos para el registro y verificación de la información.

La aplicación de esta disposición no generará incremento presupuestario, y se desarrollará con los recursos, personal y estructura institucional existentes de la Superintendencia y las entidades participantes.

QUINTA. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, no cuenten con normativa local que regule el procedimiento para el retiro, revocatoria o modificación de derechos urbanísticos conferidos con y sin indemnización, deberán expedir, en el plazo máximo de seis meses, la ordenanza correspondiente que establezca exclusivamente el procedimiento administrativo aplicable para los casos previstos en el artículo correspondiente de esta Ley.

Hasta la expedición de dicha ordenanza, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos no podrán ejecutar retiros de derechos urbanísticos, sin perjuicio de la aplicación inmediata de las disposiciones relativas a la extinción de derechos por riesgo no mitigable, fuerza mayor o caso fortuito, conforme a lo previsto en la presente Ley y la Constitución.

SEXTA. - En un término de noventa (90) días, el ente rector de hábitat y vivienda a través del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, emitirá la normativa secundaria que incluye los contenidos mínimos, el procedimiento y mecanismo de coordinación interinstitucional para el procedimiento administrativo simplificado para los proyectos de vivienda de interés social.

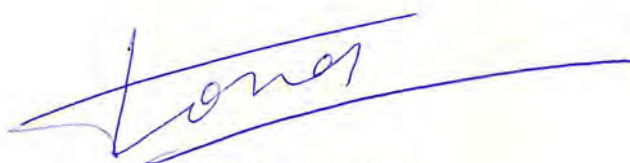
SÉPTIMA. - En el plazo de seis meses los Gobiernos Autónomos Descentralizados en el marco de sus competencias y en concordancia con sus instrumentos, planificación, uso y gestión de suelo deberán emitir y actualizar las ordenanzas o actos administrativos para el proceso de licenciamiento de habilitación de suelo,

construcción y actividades económicas, la cual debe contemplar plazos del procedimiento administrativo para cada tipo de permiso o autorización.

DISPOSICIÓN FINAL

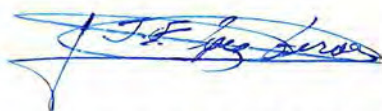
ÚNICA. - La presente Ley entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y suscrita en la sede de la Asamblea Nacional, ubicada en el Distrito Metropolitano de Quito, provincia de Pichincha, a los treinta días del mes de junio del año dos mil veintiséis.



ESTEBAN TORRES COBO

Presidente de la Asamblea Nacional (e)



JORGE LÓPEZ TERÁN

Prosecretario General de la Asamblea Nacional

DADO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL TRES DE JULIO DE DOS MIL VEINTISÉIS.

SANCIÓNESE Y PROMÚLGUESE



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
DANIEL ROYGILCHRIST
NOBOA AZIN

Daniel Noboa Azin
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

Es fiel copia del original.- Lo Certifico.
Guayaquil, 03 de julio de 2026.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**PABLO ENRIQUE
HERRERIA BONNET**

Enrique Herrería Bonnet
Secretario General Jurídico
PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA



María José Narváez
DIRECTORA (S)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.