

**PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DE SUELO
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

I

El territorio es el espacio en el que se asientan los recursos naturales, en el que los ciudadanos y las ciudadanas tenemos nuestro hábitat y ejercemos nuestros derechos y sobre el que el Estado ejerce su soberanía. El suelo es uno de los recursos naturales y económicos del territorio, pero también el agua y la biodiversidad lo son. En suma, el territorio reúne a muchos elementos y muchos intereses, por lo que sólo una política integral de ordenamiento del territorio, capaz de articular y coordinar las diferentes perspectivas y competencias que inciden sobre él, desde las carreteras y demás infraestructuras territoriales a la vivienda, desde el cuidado de los espacios naturales protegidos a la del patrimonio cultural inmueble, puede garantizar eficazmente los derechos constitucionales al hábitat y a una vivienda, a los servicios básicos y a la ciudad proclamados por la Constitución en el marco de los principios de desarrollo sostenible y del buen vivir.

Desde la aprobación de la Constitución de 2008, el órgano legislativo ha ido avanzando progresivamente en el desarrollo de lineamientos sobre el ordenamiento territorial, el uso del suelo y los principios y derechos mencionados. Los dos mayores hitos de este avance han sido hasta ahora los Códigos Orgánicos de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el de Planificación y Finanzas Públicas. Gracias a ellos, se ha empezado a desarrollar en los gobiernos autónomos descentralizados una cultura del ordenamiento territorial estrechamente coordinada con la planificación del desarrollo. Sin embargo, también es cierto que han sido avances parciales, fragmentarios, dispersos y no siempre bien articulados entre sí, por lo que conviene consolidarlos en un cuerpo legal único y sistemático como esta Ley, de forma similar a como se han aprobado leyes en la materia los países más dinámicos y desarrollados de la región, pero siempre considerando la realidad ecuatoriana.

II

Todos los gobiernos autónomos descentralizados comparten la competencia de ordenamiento territorial, pero eso no significa que deban ejercerla de forma indiferenciada y paralela, porque entonces no hay compartición sino duplicidad que dificulta la debida articulación entre planes de distinto nivel y evidencia ineficiencia y desperdicio de recursos. Así pues, habida cuenta de que el territorio sobre el que se proyectan dichos planes es único, conviene diferenciarlos desde un punto de vista funcional, lo que evitará la interferencia y favorecerá su articulación mediante la complementariedad. Conviene asimismo clarificar la eficacia jurídica de estos planes.

La planificación del territorio ha sido concebida desde la óptica de ser territorios aislados sin circunvecinos, dando directrices y haciendo propuestas únicamente para el territorio estudiado, sin contemplar la problemática existente con sus pares vecinos, situación que no se ha tomado en consideración a la hora de planificar, generando problemas mayores a la hora de intervenir en zonas que por sus características deben ser tratadas con políticas que

determinan la actuación en todo el territorio de forma integral. Existen problemas sociales que deben considerar el mismotratamiento con el fin de optimizar recursos de toda índole al hacer propuestas conjuntas que permitan soluciones efectivas y para todo el conglomerado afectado en las zonas fronterizas. Por ello, el proyecto propone determinar estrategias de mancomunidad, con políticas y soluciones comunes que beneficia a los asentamientos humanos y territorios afectados, indistintamente de a qué unidad territorial pertenecen. Además establece mecanismos de coordinación efectivos que garantizan la elaboración conjunta de los planes de gobierno lo que fomentará la correcta articulación entre los planes.

A los planes de ordenamiento territorial, les añade la ley los de planeamiento del suelo cuyo objeto ya no es ordenar cabalmente el territorio, sino especificar y detallar los usos del suelo. Y como éste es un recurso del territorio, la ley exige que estos planes estén subordinados a los anteriores. Su finalidad, pues, es regular pormenorizadamente intervenciones sectoriales sobre el suelo, arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente. De esta forma, a los planes de ordenamiento territorial pueden reservarse una función ordenadora más estratégica y remitir al planeamiento del suelo, una función más detallada y operativa. En todo caso, al prever los tipos de planes y sus contenidos, la ley tiene muy presente la diversidad tanto geográfica como institucional del país, que aconseja hacer una regulación flexible, capaz de adaptarse a las variadas capacidades y medios de los gobiernos autónomos descentralizados y de respetar la expresión autónoma de sus diferentes sensibilidades políticas y culturales.

III

La ley también establece el procedimiento para determinar estándares mínimos de calidad ambiental, seguridad, cohesión social y accesibilidad del hábitat, sea para suelo urbano o rural, dejando un amplio margen para que los distritos metropolitanos y los municipios los adapten a su diversidad territorial y social. De esta forma se quiere conciliar la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados con unas garantías mínimas de igualdad de todas las ecuatorianas y ecuatorianos en el disfrute de su derecho al hábitat y a los espacios públicos.

Este mismo equilibrio es el que inspira las reglas sobre clasificación, uso y ocupación del suelo en el que todos los niveles de gobierno competentes puedan ejercer su autonomía dentro de un marco regulatorio y conceptual general que facilite la articulación entre todos ellos, el intercambio de información y su agregación a nivel nacional. Por su parte, el título dedicado a la gestión del suelo aporta algunas potestades públicas y herramientas técnicas que faciliten la gestión –ya sea pública, privada o mixta- de este recurso, contribuir a la efectividad del planeamiento, dinamizar los mercados de suelo, procurar que se respete la función social y ambiental de la propiedad y evitar o, en su defecto, corregir la especulación con el suelo y las infracciones que se cometan contra el ordenamiento territorial y el planeamiento del suelo.

Para la urbanización –entendida como la dotación a los terrenos de las infraestructuras y los servicios propios de los asentamientos concentrados de población- se prevén distintas formas de gestión, que respondan a las variadas necesidades de transformación de suelo que pueden darse. Aquellos municipios que necesiten expandir el suelo urbano o regenerarlo, podrán

delimitar unidades de actuación urbanística, que son ámbitos no sólo para la ejecución de las obras, sino también para la reestructuración de la propiedad y la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de las intervenciones.

En todo caso, urbanizar es hacer ciudad y la ciudad es un bien colectivo, no apropiable por nadie, al que todos tenemos derecho, así como a disfrutar de sus espacios públicos. Por ello, aunque la ley deja un amplio espacio a la iniciativa privada de los propietarios del suelo para promover las actuaciones de urbanización en los terrenos habilitados para ello, el planeamiento también arbitra técnicas para incentivarles a hacerlo o incluso sustituirles si no lo hacen una vez transcurrido un plazo razonable, de manera que el interés general prevalezca sobre los intereses privados al menos cuando estos se ejercen en contra de aquél.

En el marco de esta ley, quien decide dónde se hace ciudad, con qué usos y calidad no son los sucesivos fraccionamientos del suelo, sino los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, a través de los planes de uso y gestión del suelo y sus instrumentos urbanísticos complementarios, aprobados con participación ciudadana, de forma que los fraccionamientos o reestructuraciones de la propiedad y las obras de urbanización necesarias son instrumentos técnicos aprobados por la administración para gestionar la ejecución de dicho planeamiento. La formación de asentamientos humanos trasciende ciertamente del contenido del derecho de propiedad, que no puede ejercerse en contra de los derechos de las generaciones futuras si se apuesta por un desarrollo sostenible.

Distinto es el régimen jurídico de la edificación, así como de las construcciones e instalaciones, porque son una facultad de la propiedad siempre que sean conformes con la ordenación de los usos del suelo. Por esta razón, sólo se someten a autorización administrativa, como forma reglada de control previo para prevenir daños paisajísticos, ambientales o para la salud y la seguridad de las personas. Ahora bien, edificar sobre los terrenos que ya han sido urbanizados y tienen ese destino y conservar las edificaciones existentes son asimismo deberes propios de la propiedad inmobiliaria, que cumple una función social a cuyo servicio se atribuyen en la ley también ciertas potestades de vigilancia y supervisión a la administración metropolitana o municipal.

Por lo demás, decisiones públicas como la adscripción de un suelo a la categoría de expansión urbana, su urbanización o dotación de infraestructuras y servicios o la atribución de nueva o mayor edificabilidad reportan unas plusvalías a sus propietarios que -aun en los casos en que las obras sean de iniciativa privada- han contribuido a generar las administraciones públicas y que generan gasto público. Por esa razón, las legislaciones territoriales y urbanísticas más avanzadas del panorama comparado prevén que la comunidad -a través de la administración pública- participe asimismo en dichas plusvalías, en una proporción razonable que no ahogue a la iniciativa privada pero tampoco inhiba a la pública.

IV

Para impulsar y garantizar la efectividad práctica de esta ley, se crean dos organizaciones de ámbito nacional: una de carácter técnico-normativo, llamada a impulsar el desarrollo de la ley y facilitar a los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos su cumplimiento ofreciéndoles orientaciones técnicas, y otra de control, porque de poco sirven

las normas si no se garantiza su cumplimiento y no se sanciona con decisión a sus defraudadores.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo es un órgano colegiado plural, que se servirá del aparato administrativo de apoyo e impulso que le preste el órgano rector que ejerza su presidencia, de manera que su eficacia sea además eficiente y con bajo gasto público. Este Consejo tendrá funciones de desarrollo normativo e informativo de la ley. Estará conformado por representantes tanto de los entes rectores directamente relacionados del gobierno central como también de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, porque el territorio es de todos, así que el gobierno del territorio y la construcción del uso y gestión del suelo deben ser una responsabilidad compartida por todos.

Por otra parte, una Superintendencia del territorio y el suelo tendrá atribuidas funciones de vigilancia y control del cumplimiento de la ley. El grado masivo de construcciones y asentamientos informales alcanzado en el Ecuador en las últimas décadas evidencia que los controles actuales no están funcionando de forma eficaz. Por ello se requiere una autoridad nacional independiente que pueda hacer cumplir la ley considerando las competencias, la legitimidad democrática y la consecuente autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

Al servicio de la efectividad de la ley se crea asimismo el sistema de información territorial integrado, que permitirá que los gobiernos autónomos descentralizados ejerzan su competencia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo. El sistema será creado y sostenido a nivel nacional, pero alimentado a nivel local, en un proceso de retroalimentación de arriba abajo y de abajo arriba en beneficio de todos los gobiernos implicados. Compartir la información y evitar su duplicación innecesaria es un aspecto importante para un ordenamiento territorial eficaz.

Contenido

PROYECTO DE LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO ...	1
LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO	14
TÍTULO I	14
PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES	14
Capítulo I	14
Objeto y ámbito de aplicación de esta ley	14
Artículo 1. Objeto.-	14
Artículo 2. Ámbito de aplicación.-.....	14
Artículo 3. Fines.-	15
Artículo 4. Glosario.-	15
Capítulo II	18
Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial	18
Artículo 5. Principios rectores.-.....	18
Artículo 6. Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo.-	18
Artículo 7. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.-.....	19
TÍTULO II	19
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	19
Capítulo I	19
Definición y objeto	19
Artículo 8. Ordenamiento Territorial.-.....	19
Artículo 9. Objeto.-	19
Artículo 10. Alcance del componente de ordenamiento territorial.-	19
Capítulo II	20
Instrumentos de ordenamiento territorial	20
Artículo 11. Instrumentos para el ordenamiento territorial.-	20
Artículo 12. Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial.-.....	20
TÍTULO III	21
PLANEAMIENTO DEL USO Y DE LA GESTION DEL SUELO.....	21
Capítulo I	21
Suelo.....	21
Sección Primera.....	21
Clasificación y sub clasificación del suelo.....	21

Artículo 13.	Suelo.-.....	21
Artículo 14.	Clases de suelo.-	21
Artículo 15.	Suelo Urbano.-.....	21
Artículo 16.	Suelo rural.-	21
Sección Segunda.....		22
Aprovechamiento del suelo		22
Artículo 17.	Aprovechamiento urbanístico o de suelo.-	22
Artículo 18.	Uso.....	22
Artículo 19.	Uso general.-	23
Artículo 20.	Usos específicos.-	23
Artículo 21.	Ocupación del suelo.-	23
Artículo 22.	Edificabilidad.-	23
Artículo 23.	Edificabilidad básica.-	23
Capitulo II		24
Planeamiento		24
Sección Primera.....		24
Plan de uso y gestión de suelo		24
Artículo 24.	Plan de uso y gestión de suelo.-	24
Artículo 25.	Contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- 24	24
Artículo 26.	Contenido del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- 24	24
Artículo 27.	Vigencia del plan de uso y gestión de suelo.-.....	25
Sección Segunda.....		25
Planes urbanísticos complementarios		25
Artículo 28.	Planes Urbanísticos complementarios.-.....	25
Artículo 29.	Planes parciales.-.....	25
Artículo 30.	Alcance del plan parcial.-	25
Artículo 31.	Obligatoriedad del plan parcial.-	26
Artículo 32.	Iniciativa del plan parcial.-.....	26
Artículo 33.	Planes maestros sectoriales.-	26
Artículo 34.	Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.-.....	26
Artículo 35.	Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- 26	26
Artículo 36.	Carácter no indemnizable.-	26

Sección Tercera	26
Instrumentos de planeamiento del suelo	26
Artículo 37. Instrumentos de planeamiento del suelo.-	26
Artículo 38. Polígonos de intervención territorial.	27
Artículo 39. Tratamientos.-	27
Artículo 40. Estándares urbanísticos.	28
TÍTULO IV	28
GESTIÓN DEL SUELO.....	28
Capítulo I	28
Conceptos Generales	28
Artículo 41. Gestión del suelo.-.....	28
Artículo 42. Cargas.-.....	28
Artículo 43. Beneficios.-	28
Artículo 44. Instrumentos de gestión del suelo.-.....	28
Capítulo II	29
Instrumentos de gestión	29
Sección Primera.....	29
Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	29
Artículo 45. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios	29
Artículo 46. Unidades de actuación urbanística.-	29
Artículo 47. Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.	29
Artículo 48. Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.-	30
Artículo 49. Instrumentos técnicos de las.....	30
Artículo 50. Iniciativa de las	30
Sección Segunda.....	31
Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial	31
Artículo 51. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.-	31
Artículo 52. Reajuste de terrenos.-.....	31
Artículo 53. Integración inmobiliaria.-	31
Artículo 54. Fraccionamiento, partición o subdivisión.	31
Artículo 55. Cooperación entre partícipes.-.....	31

Artículo 56. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.-.....	31
Sección Tercera	32
Instrumentos para regular el mercado del suelo.....	32
Artículo 57. Instrumentos para regular el mercado del suelo.-.....	32
Artículo 58. Derecho de adquisición preferente.-	32
Artículo 59. Ejercicio del derecho de adquisición preferente.-	32
Artículo 60. Efecto de compraventa sin notificación.-.....	32
Artículo 61. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-.....	32
Artículo 62. Declaración de zonas.....	33
Artículo 63. Anuncio del proyecto.-	33
Artículo 64. Afectaciones.-	33
Artículo 65. Derecho de superficie.-	33
Artículo 66. Bancos de suelo.-.....	34
Sección Cuarta.....	34
Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano	34
Artículo 67. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-.....	34
Artículo 68. Plusvalía.-.....	34
Artículo 69. Generación de plusvalía.-	34
Artículo 70. Captura de plusvalía.-	34
Artículo 71. Concesión onerosa de derechos.-	34
Sección Quinta	35
Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho.....	35
Artículo 72. Asentamiento de hecho.-.....	35
Artículo 73. Obligatoriedad del levantamiento de información.-.....	35
Artículo 74. Declaratoria de regularización prioritaria.-	35
Artículo 75. Lote social.-.....	36
Capítulo II	36
Habilitación del Suelo para la Edificación	36
Artículo 76. Habilitación del suelo para la edificación.-.....	36
Artículo 77. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.-.....	36
Artículo 78. Dotación de los servicios públicos.-	37
Artículo 79. Permiso de edificación.-	37
Artículo 80. Permiso de habitabilidad.....	37

Artículo 81. Conservación, rehabilitación y mejora de los edificios.	37
Capítulo III	37
Vivienda de interés social.....	37
Artículo 82. Vivienda de interés social.....	37
Artículo 83. Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. 38	
Artículo 84. Acceso al suelo para vivienda de interés social.-	38
Artículo 85. Producción social del hábitat.-	38
Artículo 86. Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.- ...	38
TÍTULO V.....	38
RÉGIMEN INSTITUCIONAL	38
Capítulo I	38
Rectoría y gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos	38
Artículo 87. Rectoría del uso y la gestión del suelo.-	38
Artículo 88. Atribuciones y Obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.-	39
Capítulo II	39
Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.....	39
Artículo 89. Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.-	39
Artículo 90. Conformación del Consejo Técnico.-.....	40
Artículo 91. Secretaría Técnica.-	40
Capítulo III	41
Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo	41
Artículo 92. Superintendencia.-	41
Artículo 93. Funciones de la Superintendencia.	41
Artículo 94. Superintendente.-	42
Artículo 95. Atribuciones de la o el Superintendente.-	42
Artículo 96. Obligación de remitir información.-	43
Capítulo IV	43
Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.....	43
Artículo 98. Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial.- 43	
TITULO VI.....	43
RÉGIMEN SANCIONATORIO	43
Capítulo I	43

Normas generales al régimen sancionador.....	43
Artículo 99. Potestad sancionadora.-.....	43
Artículo 100. Prescripción.-.....	43
Artículo 101. Coactiva.-.....	43
Capítulo II	44
Infracciones y sanciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo	44
Artículo 102. Responsabilidad.-	44
Artículo 103. Infracciones graves.-.....	44
Artículo 104. Infracciones muy graves.-.....	44
Artículo 105. Sanciones.-.....	45
Capítulo III	45
Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos	45
Artículo 106. Responsabilidad.....	45
Artículo 107. Infracciones graves.....	45
Artículo 108. Infracciones muy graves.....	45
Artículo 109. Sanciones.....	46
Artículo 110. Procedimiento y recursos.....	46
DISPOSICIONES GENERALES	46
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	48
DISPOSICIONES REFORMATORIAS	49

Deleted: ---Page Break---

Considerando

- Que, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establecen 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 23 de la Constitución 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 señala 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 31 de la Constitución de la República dispone que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, y que el ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.
- Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.
- Que, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.
- Que, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental.
- Que, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley.
- Que, el numeral 2 del artículo 85 de la Constitución de la República dispone que la formulación, ejecución, evaluación y control de las políticas públicas 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 133 de la Constitución del Ecuador establece que las leyes serán orgánicas y ordinarias; y, dispone que serán leyes orgánicas las que regulen la organización y funcionamiento de las instituciones creadas por la Constitución, el ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, y la organización, competencias, facultades y funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados.
- Que, el artículo 154 de la Constitución del Ecuador dispone que a las ministras y ministros de Estado, además de las atribuciones establecidas en la ley, les corresponde ejercer la rectoría de las políticas públicas del área a su cargo y expedir los acuerdos y resoluciones administrativas que requiera su gestión.
- Que, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- Que, el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.
- Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República, 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 264 numerales 1 y 2 de la Norma Suprema establecen que los gobiernos municipales tendrán, entre otras competencias exclusivas, la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; y, la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que, el artículo 266 de la Constitución de la República dispone que los gobiernos de los distritos metropolitanos autónomos, ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que sean aplicables de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que determine la ley que regule el sistema nacional de competencias.
- Que, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.
- Que, en el artículo 375 de la Norma Suprema 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, 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 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión.
- Que, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.
- Que, el literal c) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define el Principio de Coordinación y Corresponsabilidad como la responsabilidad compartida que tienen todos los niveles de gobierno con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.
- Que, el literal d) del artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que el Principio de Subsidiariedad supone privilegiar la gestión de los servicios, competencias y políticas públicas por parte de los niveles de gobierno más cercanos a la población, con el fin de mejorar su calidad y eficacia y alcanzar una mayor democratización y control social de los mismos. En virtud de este principio, el gobierno central no ejercerá competencias que pueden ser cumplidas eficientemente por los niveles de gobierno más cercanos a la población y solo se ocupará de aquellas que le corresponda, o que por su naturaleza sean de interés o implicación nacional o del conjunto de un territorio. Se admitirá el ejercicio supletorio y temporal de competencias por otro nivel de gobierno en caso de deficiencias, de omisión, de desastres naturales o de paralizaciones comprobadas en la gestión, conforme el procedimiento establecido en dicho Código.
- Que, el literal e) del artículo 3 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 115 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define las competencias concurrentes como aquellas cuya titularidad corresponde a varios niveles de gobierno en razón del sector o materia, por lo tanto deben gestionarse obligatoriamente de manera concurrente. Y, agrega, que su ejercicio se regulará en el modelo de gestión de cada sector, sin perjuicio de las resoluciones obligatorias que pueda emitir el Consejo Nacional de Competencias para evitar o eliminar la superposición de funciones entre los niveles de gobierno. Para el

efecto se observará el interés y naturaleza de la competencia y el principio de subsidiariedad.

- Que, el artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables.
- Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, asigna al gobierno central “la planificación a escala nacional, respecto de la incidencia territorial de sus competencias exclusivas definidas en el artículo 261 de la Constitución de la República, de los sectores privativos y de los sectores estratégicos definidos en el artículo 313 de la Constitución de la República, así como la definición de la política de hábitat y vivienda, del sistema nacional de áreas patrimoniales y de las zonas de desarrollo económico especial, y las demás que se determinen en la Ley. Para este efecto, se desarrollará una Estrategia Territorial Nacional como instrumento complementario del Plan Nacional de Desarrollo, y procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias.”

En ejercicio de la facultad prevista en el artículo 120, numeral 6, de la Constitución de la República, expide la siguiente:

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO

TÍTULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Capítulo I

Objeto y ámbito de aplicación de esta ley

Artículo 1. Objeto.-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 y su relación con cualquier otra que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente para el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat y la vivienda, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, y promoviendo un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.-Las disposiciones de esta Ley serán aplicables a todas las obras, instalaciones y actividades del gobierno central, de los gobiernos autónomos

descentralizados y de otras personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él.

Artículo 3. Fines.- Son fines de la presente Ley:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, al hábitat y a la vivienda, promoviendo un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, con la finalidad de generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, con el fin de generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar en el territorio nacional un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
6. Definir parámetros de calidad urbana en relación al espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio, que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y la gestión del suelo, de acuerdo a las competencias de cada nivel de gobierno.
10. Propiciar la captura de los incrementos de valor del suelo derivados de las acciones y decisiones pública en el territorio y el desarrollo urbano en general, con el fin de redistribuirlos para el desarrollo equitativo del territorio.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

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

1. **Actuación urbanística.-** Procedimiento de gestión y forma de ejecución, orientado por el planeamiento urbanístico, que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

2. **Asentamientos humanos.**- Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.
3. **Ciudad.**- Es una agrupación permanente de personas, organizadas para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano, que comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio, y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.
4. **Desarrollo urbano.**- Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.
5. **Edificabilidad.**-Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo, atribuida al suelo por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.
6. **Equipamiento.**- Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales, complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo.
7. **Fraccionamiento, partición o subdivisión.**- Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de los predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.
8. **Hábitat.**- Para efectos de esta ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades, y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno central y descentralizado, orientadas al logro del Buen Vivir.
9. **Infraestructura.**- Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes así como la provisión de servicios básicos.
10. **Norma urbanística.**-Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.
11. **Planeamiento urbanístico.**- Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.
12. **Tratamiento de conservación.**- Se aplica a aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, y estará sujeto a las directrices establecidas por el ente rector competente.
13. **Tratamiento de consolidación.**-Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento colectivo que requieren ser mejorados, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

14. **Tratamiento de desarrollo.**- Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización, y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.
15. **Tratamiento de mejoramiento integral.**- Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
16. **Tratamiento de mitigación.**- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se debe establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención a desarrollarse, y estará sujeto a las directrices establecidas por el ente rector competente.
17. **Tratamiento de promoción.**- Se aplica a aquellas zonas rurales de producción donde se requiera potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, en base a las directrices del ente rector competente.
18. **Tratamiento de recuperación.**- Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Este tratamiento estará sujeto a las directrices establecidas por el ente rector competente.
19. **Tratamiento de redesarrollo.**- Se aplica en zonas que presentan deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y un alto potencial para la densificación y reconversión de usos, pero requieren de la ampliación de la capacidad de carga de la infraestructura vial, servicios públicos, espacio público construido y suelo público para equipamiento, para aprovechar a estos potenciales.
20. **Tratamiento de renovación.**- Se aplica en zonas que presentan deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y a la vez un alto potencial de redensificación y reconversión de usos, sin necesidad de ampliar la capacidad de carga de la infraestructura vial, servicios públicos, espacio público construido y suelo público para equipamiento, para aprovechar a estos potenciales.
21. **Tratamiento de sostenimiento.**- Se aplica a áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad de carga de las infraestructuras de soporte urbano y los espacios edificados, que permiten un cierto grado de intensificación del uso y ocupación del suelo.
22. **Urbanización.**- Conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

Capítulo II

Principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial

Artículo 5. Principios rectores.-Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, los siguientes:

1. **La sustentabilidad.**-La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. **La equidad territorial.**- Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. **La autonomía.**- Los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. **La coherencia.**- Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. **La concordancia.**-Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. **El derecho a la ciudad.**- Comprende los siguientes elementos:
 - a) El ejercicio pleno de la ciudadanía asegurando la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c) La función social y ambiental de la propiedad anteponiendo el interés general al particular y garantizando el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. **La función pública del urbanismo.**- Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población, y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.
8. **La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.**-Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme a lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 6. Del ejercicio de los derechos de las personas sobre el suelo.- Las competencias y facultades públicas a las que se refiere esta Ley estarán orientadas a procurar la efectividad de los derechos constitucionales de la ciudadanía y, en particular los siguientes:

1. El derecho a un hábitat seguro y saludable.
2. El derecho a una vivienda adecuada y digna.
3. El derecho a la ciudad.

Artículo 7. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.- Para efectos de esta ley, la función social y ambiental de la propiedad implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme a la normativa y planeamiento urbanístico y cumpliendo con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. Destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en las plusvalías del suelo generadas por las acciones y decisiones públicas sobre el territorio y el desarrollo urbano en general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles, estimulando un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo urbano y con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo y los edificios, construcciones e instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

TÍTULO II

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo I

Definición y objeto

Artículo 8. Ordenamiento Territorial.-El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas, y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno.

La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo en su calidad de entidad estratégica.

Artículo 9. Objeto.- El ordenamiento territorial tiene por objeto:

1. La utilización racional y sostenible de los recursos del territorio.
2. La protección del patrimonio natural y cultural del territorio.
3. La regulación de las intervenciones en el territorio proponiendo e implementando normas que orienten la formulación y ejecución de políticas públicas.

Artículo 10. Alcance del componente de ordenamiento territorial.- Además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios:

1. Los gobiernos autónomos descentralizados regionales delimitarán las cuencas hidrográficas y localizarán las infraestructuras hidrológicas, de transporte y tránsito y el sistema vial de ámbito regional.

2. Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales integrarán el componente de ordenamiento territorial de los cantones que forman parte de su territorio en función del modelo económico productivo, de infraestructura y de conectividad de la provincia.
3. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, acorde a lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

4. Los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, acogerán el diagnóstico y modelo territorial del nivel cantonal y provincial, y podrán, en el ámbito de su territorio, especificar el detalle de dicha información. Además localizarán sus obras o intervenciones en su territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial deben contemplar el territorio que ordenan como un todo inescindible y, en consecuencia, considerarán todos los valores y todos los usos presentes en él, así como los previstos en cualquier otro plan o proyecto, aunque éste sea de la competencia de otro nivel de gobierno.

Capítulo II

Instrumentos de ordenamiento territorial

Artículo 11. Instrumentos para el ordenamiento territorial.- Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

1. **Instrumentos de planificación supranacional.-** En el marco de la integración latinoamericana e inserción estratégica internacional, la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes.
2. **Instrumentos del nivel nacional.-** Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán aprobados por el Gobierno Central.
3. **Instrumentos de los niveles regional, provincial, municipal, parroquial rural y regímenes especiales.-** Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, municipal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias. El Régimen Especial de Galápagos contará con un plan para el desarrollo sustentable y ordenamiento territorial, que se regulará en su ley específica.

Artículo 12. Naturaleza jurídica de los instrumentos de ordenamiento territorial.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial vinculan a la administración pública y son orientativos para los demás sectores, salvo los planes de uso y gestión de suelo y sus planes

complementarios, que serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento para las personas naturales o jurídicas públicas, privadas o mixtas.

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

TÍTULO III

PLANEAMIENTO DEL USO Y DE LA GESTION DEL SUELO

Capítulo I

Suelo

Sección Primera

Clasificación y sub clasificación del suelo

Artículo 13. Suelo.-El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible, y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales conforme a las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Artículo 14. Clases de suelo.-En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente del carácter urbano o rural de la parroquia a cuya circunscripción pertenezca.

Artículo 15. Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo urbano consolidado.-** Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
2. **Suelo urbano no consolidado.-** Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
3. **Suelo urbano de protección.-** Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se deberá considerar de forma obligatoria los criterios de densidad edificatoria y dotación de infraestructuras establecidos en el Reglamento a esta Ley y la regulación nacional que se dicte para el efecto.

Artículo 16. Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o que por sus especiales características biofísicas o

geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. **Suelo rural de producción.**- Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.**- Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
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 deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en 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 las estrategias de dotación de infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social, definidas en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá definir 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, deberán observar de forma obligatoria lo establecido en esta Ley, en su Reglamento y en la regulación nacional que se dicte para tal fin.

4. **Suelo rural de protección.**- Es el suelo rural que por sus especiales características biofísicas, ambientales, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades urbanas de ningún tipo, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Sección Segunda

Aprovechamiento del suelo

Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico o de suelo.-El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a los principios rectores definidos en esta ley.

Artículo 18. Uso.El uso es la destinación asignada al suelo, conforme a su clasificación y subclasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 19. Uso general.-Uso general es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 20. Usos específicos.-Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme a las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

1. **Uso principal.**- Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario.**- Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica.
3. **Uso restringido.**- Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido.**- Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos, se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección deberá tener en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Artículo 21. Ocupación del suelo.-La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipomorfológicas.

Artículo 22. Edificabilidad.- La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima.**- Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión suelo.
2. **La edificabilidad específica máxima.**- Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo, será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial a excepción de los casos que se definan en la normativa secundaria.

Artículo 23. Edificabilidad básica.-La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano deberá determinar la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en esta ley o normativa secundaria. El reglamento establecerá los parámetros sobre los que se determinará la edificabilidad básica.

Capítulo II

Planeamiento

Sección Primera

Plan de uso y gestión de suelo

Artículo 24. Plan de uso y gestión de suelo.- Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los siguientes componentes:

1. **El componente estructurante.-** El cual estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible.
2. **El componente urbanístico.-** El cual determinará el uso y edificabilidad del suelo urbano y rural y los instrumentos de gestión aplicables, en armonía con el modelo territorial adoptado en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

Artículo 25. Contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.- El componente estructurante del plan contendrá, al menos las siguientes determinaciones:

1. La estructura urbano-rural del territorio, mediante la definición del sistema de asentamientos humanos y de centralidades urbanas, y su articulación con los respectivos sistemas regionales.
2. La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal o metropolitano.
3. La identificación y localización de infraestructuras de transporte, comunicaciones, agua y energía, y de equipamientos de escala supracantonal, sobre la base de una adecuada relación funcional entre zonas urbanas y rurales.
4. La distribución espacial general de las actividades residenciales, productivas, extractivas y de servicios.
5. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos, de los conjuntos urbanos históricos y culturales, y de las áreas expuestas a amenazas y riesgos, conforme a lo establecido en la legislación sectorial aplicable.
6. La determinación de la superficie mínima de los predios productivos en el suelo rural, de acuerdo a las determinaciones que establezca el ente rector de la política agropecuaria para salvaguardar la soberanía alimentaria.
7. La normativa urbanística y las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales y para la aplicación de instrumentos de gestión de suelo conforme a lo establecido en esta ley, su reglamento y las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto.

Artículo 26. Contenido del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.- El componente urbanístico del plan contendrá, al menos, las siguientes determinaciones:

1. La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural, así como la asignación de los tratamientos y aprovechamientos urbanísticos generales que les correspondan, incluyendo uso y edificabilidad general y básica.

2. La identificación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos necesarios, atendiendo a las demandas de las instituciones sectoriales competentes y conforme a los estándares urbanísticos establecidos en las regulaciones nacionales que se dicten para el efecto.
3. La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente en el territorio cantonal y distrital, de los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
4. La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y a declaratorias de zonas especiales de interés social.

Artículo 27. 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, se procurará su actualización al principio de cada periodo de gestión o siempre que se hayan producido o se proyecte aprobar o autorizar intervenciones sobre el territorio o transformaciones del mismo no previstas por el plan.

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.

Sección Segunda

Planes urbanísticos complementarios

Artículo 28. Planes Urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios, los planes maestros sectoriales, los planes parciales y otros.

Estos planes están subordinados jerárquicamente al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no podrán modificar el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 29. 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 a los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento del espacio público, la dotación de infraestructuras y equipamientos, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme a lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo.
4. Los programas para la regularización de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, conforme a la legislación local y nacional podrán ser regulados mediante plan parcial. La normativa secundaria establecerá los casos obligatorios en los que se requiere la aprobación de un plan parcial.

Artículo 30. Alcance del plan parcial.- Los planes parciales no podrán modificar el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de

suelo, deberá estar debidamente justificado conforme a lo establecido en esta Ley y su reglamento.

Artículo 31. Obligatoriedad del plan parcial.- Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana, declaratoria de regularización prioritaria y declaratoria de zonas especiales de interés social y deberán contener la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias acorde a lo definido en la presente ley, su reglamento y su normativa secundaria. Serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes y en la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a urbano, además en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Artículo 32. Iniciativa del plan parcial.- Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta. La vigencia de cada plan parcial deberá estar prevista al momento de su aprobación, pudiendo exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

Artículo 33. Planes maestros sectoriales.- Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal o distrital. Deberán guardar concordancia con los planes sectoriales del ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

La iniciativa de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

Artículo 34. 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 éstos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

Artículo 35. Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo municipal o metropolitano, de conformidad a la ordenanza que se expida para el efecto, la que deberá al menos garantizar la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 36. Carácter no indemnizable.- El ordenamiento y el planeamiento urbanístico 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 las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. Los derechos de los particulares se reconocerán en virtud de las condiciones establecidas en los respectivos permisos de habilitación de suelo, de urbanización o en los de construcción. La mera expectativa no constituye derecho.

Sección Tercera

Instrumentos de planeamiento del suelo

Artículo 37. Instrumentos de planeamiento del suelo.- Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanístico, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

Artículo 38. Polígonos de intervención territorial. Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con capacidad de alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se debe aplicar los tratamientos correspondientes. Los polígonos de intervención territorial contendrán, como mínimo:

1. El tratamiento correspondiente en función de la clasificación del suelo.
2. La normativa urbanística general, estableciendo la asignación de usos y edificabilidades generales.
3. La cuantificación de la demanda de suelo público para parques, jardines, espacios públicos, infraestructuras, equipamientos, y otros que se consideren necesarios en el polígono de intervención, conforme a los estándares urbanísticos y al tratamiento correspondiente, tales como afectaciones por obra pública e iniciativas de interés social.
4. La identificación de los espacios y las construcciones protegidas.
5. La identificación y localización del suelo necesario para las generación de vivienda de interés social en función de la demanda determinada en el plan de uso y gestión de suelo y conforme a las determinaciones de la regulación nacional y a las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda, incluyendo las declaratorias de regularización prioritaria y las declaratorias de zonas especiales de interés social.
6. Las determinaciones que permitan el desarrollo de los planes complementarios, la delimitación de las unidades de actuación urbanística y los demás instrumentos de gestión de suelo, así como los lineamientos generales para su programación temporal y económica.

Artículo 39. Tratamientos.- Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planificación y gestión de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipomorfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos serán de: conservación, consolidación, desarrollo, mejoramiento integral, mitigación, promoción, recuperación, redesarrollo y sostenimiento.

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

1. Para suelo urbano consolidado se aplicarán los tratamientos de conservación, sostenimiento, renovación o redesarrollo.
2. Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
3. Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos previstos en la legislación patrimonial, ambiental y de gestión de riesgos.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos conforme a lo establecido por los entes rectores competentes.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos podrán establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales, siempre que éstos no se contrapongan a los establecidos en esta Ley y las regulaciones técnicas que se expidan.

Artículo 40. Estándares urbanísticos. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con respecto al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar. Estos estándares deberán respetar los mínimos establecidos en las regulaciones nacionales.

TÍTULO IV

GESTIÓN DEL SUELO

Capítulo I

Conceptos Generales

Artículo 41. Gestión del suelo.- La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme al principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 42. Cargas.- Cargas son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano se podrán realizar en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas

Artículo 43. Beneficios.- Se consideran beneficios las rentas y/o utilidades potenciales generadas en los bienes inmuebles, a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidas en el plan de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios. Los procedimientos para el cálculo de los beneficios se establecerán mediante el Reglamento a esta Ley.

Artículo 44. Instrumentos de gestión del suelo.- Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.
4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

Capítulo II

Instrumentos de gestión

Sección Primera

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios

Artículo 45. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.-Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 46. Unidades de actuación urbanística.-Las unidades de actuación urbanística son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles, que deben ser transformadas, urbanizadas o construidas, 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, mediante el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios. Su delimitación responderá al interés general.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la captura de plusvalía mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales deberán determinar la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y deberán establecer su programación temporal según los procedimientos definidos en esta Ley y las regulaciones nacionales.

Artículo 47. Obligaciones de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística. Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística, estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad a los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad a lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para

suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas, que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, la que será cancelada cuando éste reciba la urbanización terminada.

Artículo 48. Derechos de los propietarios de suelo de una unidad de actuación urbanística.- Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, conforme al reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción al valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la unidad de actuación urbanística.

Artículo 49. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del distrito o municipio y exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta ley, su reglamento y normativa secundaria.
2. Un proyecto de urbanización.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro del plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo.

Artículo 50. Iniciativa de las unidades de actuación urbanística.- Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación. El Reglamento a esta Ley establecerá el procedimiento, plazos y los mecanismos para que los propietarios de los predios incluidos en una unidad de actuación lleguen a un acuerdo.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.
3. Cuando sean varios los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación, deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51 %) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Sección Segunda

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

Artículo 51. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.- Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial permiten generar formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Artículo 52. Reajuste de terrenos.-El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 53. Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se deberá aplicar lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 54. Fraccionamiento, partición o subdivisión.El fraccionamiento, partición o subdivisión son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se deberá aplicar lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 55. Cooperación entre partícipes.- Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requiera de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 56. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial.-Una vez aprobado por la administración municipal o distrital el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. La transferencia de dominio a la administración metropolitana o municipal del suelo reservado, por el plan de uso y gestión de suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley de propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.

3. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sección Tercera

Instrumentos para regular el mercado del suelo

Artículo 57. Instrumentos para regular el mercado del suelo.-Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 58. Derecho de adquisición preferente.-El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico relacionados principalmente con el desarrollo de iniciativas de interés social.

Artículo 59. Ejercicio del derecho de adquisición preferente.-Los terrenos previamente identificados y determinados a través del correspondiente acto administrativo reflejarán tal afectación en su inscripción en el registro de la propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal, quien responderá dentro de los plazos y condiciones determinadas en el reglamento.

Artículo 60. Efecto de compraventa sin notificación.-La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio inferior al comunicado es causa de su resolución y enajenación forzosa en subasta pública o expropiación por el gobierno metropolitano o municipal, facultades que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Artículo 61. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria.-Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo, sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, podrán determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano, que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deberán ser urbanizados o construidos por sus propietarios conforme al ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no podrá exceder de 3 años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el gobierno metropolitano o municipal. En consecuencia se impondrá el impuesto por solar no edificado y se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública.

El predio objeto de la enajenación deberá ser urbanizado o construido acorde a los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el plan de uso y gestión de suelo sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación deberá ser inscrita por el gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad.

Artículo 62. Declaración de zonas especiales de interés social.-Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán en el plan de uso y gestión de suelo sus planes complementarios declarar zonas especiales de interés social a predios localizados dentro del límite urbano o zonas de expansión urbana, que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social para personas de bajos recursos económicos o que se encuentren ubicados en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el gobierno autónomo descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, los que deberán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 63. Anuncio del proyecto.-El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor previo al anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas y futuras.

El anuncio del proyecto es de carácter obligatorio y se realizará a través del correspondiente acto administrativo, el cual contendrá el avalúo aplicable para la justa valoración del pago de la expropiación o compra.

Artículo 64. Afectaciones.-Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de usos y gestión de suelo o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación deberá ser inscrita en el registro de la propiedad.

Artículo 65. Derecho de superficie.-El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derecho habiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo correspondiente del Estado, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado, una vez realizada la liquidación de las construcciones efectuadas, de ser el caso.

Este instrumento será utilizado exclusivamente en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el reglamento de esta ley y su normativa secundaria, este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados de zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Artículo 66. Bancos de suelo.- Son los bienes inmuebles públicos de dominio privado que serán administradas por el organismo determinado por el gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal, para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley, y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de 50.000 habitantes deben constituir un banco de suelo, de igual manera lo podrán hacer de acuerdo a su capacidad instalada los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco del suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que les permita a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Sección Cuarta

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano

Artículo 67. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.-Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la captura de la plusvalía generada por acciones y decisiones públicas sobre el territorio y por el desarrollo urbano en general, para el financiamiento del desarrollo urbano.

Artículo 68. Plusvalía.-La plusvalía es el incremento en el valor de los bienes inmuebles generado por las acciones y decisiones públicas que afectan al territorio, y por el desarrollo urbano en general.

Artículo 69. Generación de plusvalía.-Generará plusvalía los siguientes hechos, sin perjuicio de lo previsto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización:

1. La transformación de suelo rural a urbano.
2. La modificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.
4. La ejecución de obras públicas que generen mayor valor en los inmuebles.
5. El desarrollo urbano en general que incremente el valor del inmueble.

Artículo 70. Captura de plusvalía.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos implementarán mecanismos de captura de la plusvalía de conformidad con la normativa legal y las regulaciones técnicas emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.

Los pagos de la plusvalía al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano se podrán realizar en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con éstas.

Los recursos generados a través de la captura de plusvalía sólo deberán utilizarse para la ejecución de infraestructura, vivienda de interés social, equipamiento u otras actuaciones que contribuyan a mejorar el hábitat en sus respectivos territorios.

Artículo 71. Concesión onerosa de derechos.-Para la captura de la plusvalía los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a urbano, la modificación de usos del suelo o la

autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, a cambio de una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Para ello, 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, de conformidad con el Reglamento a esta Ley.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos podrán establecer otros mecanismos no tributarios de captura de plusvalía mediante ordenanza.

Sección Quinta

Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho

Artículo 72. Asentamiento de hecho.-Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 73. Obligatoriedad del levantamiento de información.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, conforme a lo establecido en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 74. 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 deberá contar 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 en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El gobierno central podrá realizar la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen. Dicha declaratoria implicará que los gobiernos autónomos descentralizados deberán proceder conforme el siguiente inciso en un plazo de dos años. De no hacerlo en dicho plazo se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el reconocimiento de derechos o la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados al interior de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Descentralización y Autonomías para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, deberán gestionar de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Aquellos asentamientos que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, no serán objeto de declaratoria de regularización prioritaria, pero el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano deberá aplicar el instrumento de declaración de zonas de interés social.

Artículo 75. Lote social.-Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes, de acuerdo a lo que determine el reglamento a esta Ley o las regulaciones nacionales.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrán venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Capítulo II

Habilitación del Suelo para la Edificación

Artículo 76. Habilitación del suelo para la edificación.-La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su edificación, conforme a lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso de construcción.

Para los municipios de más de cincuenta mil (50.000) habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo: para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con esta Ley sean obligatorios. El resto de municipios para urbanizar o edificar el suelo podrán prescindir de los dos instrumentos de gestión antes indicados pero deberán establecer mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y el resto de determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

Para la habilitación de suelo rural de expansión urbana será exigible un grado mínimo de ocupación del suelo urbano por la edificación, conforme a lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y en la regulación nacional.

Artículo 77. Condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.- El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación, conforme a los parámetros y procedimientos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. La edificación sólo será autorizada en aquellos

suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 78. Dotación de los servicios públicos.- La dotación de servicios públicos en suelos urbanos y rurales de expansión urbana deberá estar en concordancia con las condiciones y plazos de incorporación que establezca el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, en concordancia con la política y normativa sectorial emitida para el efecto. En caso de no realizarse, el gobierno central podrá hacerlo directamente, previa autorización del Consejo Nacional de Competencias, y si tuviera que asumir los costos y servicios cuya gestión son responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberá recuperar los recursos invertidos, según el mecanismo que el Consejo Nacional de Competencias señale para el efecto.

Artículo 79. Permiso de edificación.-Los propietarios del suelo rural sólo pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

En el suelo urbano, los propietarios pueden edificar sus lotes siempre que éstos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o ésta se complete simultáneamente con la edificación.

El ejercicio de la facultad de edificar se ejercerá previa la obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

Durante la ejecución de las obras, la administración metropolitana o municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de la autorización otorgada.

Artículo 80. Permiso de habitabilidad.Para poder ocupar y usar los edificios el propietario debe presentar una comunicación a la administración municipal o metropolitana sobre la terminación de la obra de conformidad con la autorización otorgada, la que tendrá el plazo de quince días para otorgar el permiso de habitabilidad.

Para otorgar las escrituras públicas de la edificación terminada y para inscribirla en el registro de la propiedad, los notarios y registradores exigirán el permiso de habitabilidad

Artículo 81. Conservación, rehabilitación y mejora de los edificios. Los propietarios pueden realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de los edificios para lo cual requieren autorización administrativa previa del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Capítulo III

Vivienda de interés social

Artículo 82. Vivienda de interés social.La vivienda de interés social es aquella destinada a la población de bajos ingresos y grupos de atención prioritaria. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que

regulen su acceso, financiamiento y construcción, serán determinados por el ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, con acceso a transporte público, y que promueva la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Artículo 83. Procedimientos administrativos para la implementación de vivienda de interés social. Los procedimientos administrativos para la habilitación del suelo y la construcción de vivienda de interés social se sujetarán a procesos abreviados específicos y expeditos que serán detallados en el Reglamento de esta Ley, y serán de cumplimiento obligatorio para los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Los procesos abreviados y expeditos considerarán las normas de un desarrollo urbano ordenado, seguro y sustentable y las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Artículo 84. Acceso al suelo para vivienda de interés social.-Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Artículo 85. Producción social del hábitat.-La producción social del hábitat es el proceso de gestión y ejecución de hábitat y vivienda, liderado por grupos de población organizada que operan sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público y/o privado y/o economía popular y solidaria.

El gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat, facilitando el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica. Para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción

Artículo 86. Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social.- En el suelo público destinado para vivienda de interés social deberán aplicarse metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones de mercado y/o expectativas irracionales.

TÍTULO V

RÉGIMEN INSTITUCIONAL

Capítulo I

Rectoría y gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos

Artículo 87. Rectoría del uso y la gestión del suelo.- La facultad en la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, la vivienda, los asentamientos humanos y el desarrollo

urbano, le corresponde al gobierno central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Las políticas de hábitat incluirán lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano, y el uso y la gestión del suelo.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en sus respectivas jurisdicciones definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Artículo 88. Atribuciones y Obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.- A los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial, y las regulaciones nacionales.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos, y las obligaciones correspondientes, de acuerdo a lo establecido en esta Ley.
4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que deberán guardar concordancia con las regulaciones nacionales. Podrán ser más exigentes pero, en ningún caso, deberán disminuir el nivel mínimo de exigibilidad de la regulación nacional.
5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos; y, articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial, de conformidad con las regulaciones nacionales.
6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, su Reglamento, la planificación urbanística y la normativa municipal y metropolitana aplicable.
7. Capturar la plusvalía generada en los bienes inmuebles por la acción pública sobre el territorio y el desarrollo urbano en general, conforme a lo definido en la ley.
8. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de los lineamientos establecidos en las regulaciones nacionales y locales.
9. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y su Reglamento.

Capítulo II

Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo

Artículo 89. Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.-El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo tendrá la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo que realizan los niveles de gobierno descentralizados municipales.

Tendrá las siguientes atribuciones:

1. Emitir regulaciones nacionales sobre parámetros generales que deberán ser aplicados por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en el ejercicio de sus competencias de uso y gestión de suelo. Se aprobarán regulaciones nacionales para:
 - a) La clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos, usos, edificabilidades, cargas y formas de ocupación del suelo.
 - b) El desarrollo e implementación del planeamiento del suelo y su gestión.
 - c) Estándares urbanísticos generales aplicables a los procesos de planeamiento, gestión y habilitación del suelo.
 - d) La construcción y edificación.
 - e) La aplicación de los mecanismos que permitan evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles, sin perjuicio de lo que establece la ley.
 - f) Parámetros para la captura de plusvalías.
2. Emitir la normativa necesaria para su funcionamiento.
3. Las demás que establezca el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 90. Conformación del Consejo Técnico.-El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformada de la siguiente manera:

1. La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá y tendrá voto dirimente.
2. La máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional, o su delegado permanente.
3. Un representante de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado.

La Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda.

Para el desarrollo de sus sesiones, el Consejo Técnico podrá autorizar la participación de entidades públicas y privadas con voz informativa pero sin voto.

Artículo 91. Secretaría Técnica.-La Secretaría Técnica, a más de las atribuciones que le otorgue el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, prestará apoyo y soporte administrativo al Consejo y elaborará las propuestas que vayan a someterse a su consideración, salvo que dichas propuestas sean encomendadas por el Consejo a otro organismo.

Capítulo III

Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo

Artículo 92. Superintendencia.- Créase la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo es 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, con autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por el o la Superintendente.

La Superintendencia se organizará y funcionará conforme al reglamento interno que se dicte para el efecto.

Artículo 93. Funciones de la Superintendencia. Son funciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias 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 reglamentarias 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 correspondan por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, su Reglamento y demás normativa nacional y local que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda.
7. Dirimir controversias que surjan entre los distintos niveles de gobierno en la aplicación inadecuada o indebida de los planes de ordenamiento territorial o de sus instrumentos complementarios.
8. 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.
9. Llevar un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados por los gobiernos autónomos descentralizados.
10. Requerir a los gobiernos autónomos descentralizados, demás instituciones relacionadas al ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo, y la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones;
11. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento.
12. Las demás que establezca la ley.

Artículo 94. Superintendente.- El o la Superintendente es la máxima autoridad administrativa, resolutoria y sancionadora, y le corresponde la representación legal, judicial y extrajudicial de la Superintendencia.

El o la Superintendente será nombrado por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, de una terna enviada por el Presidente de la República, en la forma y con los requisitos previstos en la Constitución de la República y la ley.

Desempeñará sus funciones por cinco años y podrá ser reelegido por una sola vez.

Para ser designado Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se requiere ser ecuatoriano, estar en ejercicio de los derechos de participación políticos, tener título académico de cuarto nivel, y experiencia profesional de 5 años en temas relacionados a ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo.

El o la Superintendente mientras ejerza sus funciones o dos años después no podrá ser propietario, miembro del directorio, representante o apoderado de personas jurídicas privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a la construcción, promoción o gestión de proyectos inmobiliarios o ejercer directamente estas actividades, o mantener contratos con el Estado para la ejecución de obras públicas, prestación de servicios públicos o explotación de recursos naturales. No podrá ser Superintendente quien haya sido máxima autoridad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en los cinco años previos a su nombramiento.

El o la Superintendente no podrá tener vínculos hasta el segundo grado de consanguinidad y segundo grado de afinidad ni ser cónyuge o conviviente en unión de hecho, de miembros del directorio, representantes o apoderados de personas jurídicas privadas, nacionales o extranjeras, que se dediquen a la construcción, promoción o gestión de proyectos inmobiliarios; o mantengan contratos con el Estado para la ejecución de obras públicas, prestación de servicios públicos o explotación de recursos naturales; ni con la máxima autoridad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en funciones o durante los cinco años previos a su nombramiento.

En caso de renuncia, ausencia definitiva o cualquier otro impedimento que le inhabilite para continuar desempeñando el cargo, el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social procederá inmediatamente a la designación de su reemplazo, de conformidad con lo que establecen la Constitución y la ley, quien también durará cinco años en sus funciones. En caso de falta o ausencia temporal, será reemplazado por la autoridad de jerarquía inmediatamente inferior según lo establecido en el reglamento orgánico funcional de la Superintendencia.

Artículo 95. Atribuciones de la o el Superintendente.- Son atribuciones de la o el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo:

1. Nombrar al personal necesario para el desempeño de las funciones de la Superintendencia.
2. Expedir los reglamentos internos necesarios para la marcha de la institución.
3. Delegar una o más de sus atribuciones específicas a cualquier funcionario de la Superintendencia.
4. Rendir cuentas ante el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.
5. Determinar y reformar la estructura orgánica y funcional de la Superintendencia.
6. Fiscalizar, supervisar y ordenar el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias sobre el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo.
7. Aplicar las sanciones establecidas en el marco de la ley.
8. Ejercer las demás atribuciones y cumplir los deberes que le señalen las leyes y reglamentos que se expidieren.

Artículo 96. Obligación de remitir información.- Los entes rectores en ordenamiento territorial y desarrollo urbano y el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, deberán remitir a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, las políticas, directrices, regulaciones y demás instrumentos sobre las materias de su competencia, con la finalidad de que la Superintendencia pueda ejercer efectivamente su función como órgano de vigilancia y control de ordenamiento territorial y uso y gestión del suelo.

Capítulo IV

Catastro Nacional Integrado Georreferenciado

Artículo 97. Sistema Nacional de Catastro Territorial Georreferenciado. Es un sistema de información territorial generada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Sistema Nacional de Catastro Territorial Georreferenciado será administrado por el ente rector, el cual establecerá normas, estándares, protocolos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

La información del Sistema Nacional de Catastro Territorial Georreferenciado alimentará el sistema nacional de infraestructura de datos espaciales.

Artículo 98. Obligación de remisión de información de catastros y de ordenamiento territorial.- Los gobiernos autónomos descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema nacional de infraestructura de datos espaciales, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

TITULO VI

RÉGIMEN SANCIONATORIO

Capítulo I

Normas generales al régimen sancionador

Artículo 99. Potestad sancionadora.- La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tendrá potestad para sancionar las infracciones administrativas previstas en esta Ley, cometidas por las entidades del gobierno central y por los gobiernos autónomos descentralizados.

Artículo 100. 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 hubiera cometido.

Artículo 101. 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 Tributario y supletoriamente las normas procesales pertinentes.

Capítulo II

Infracciones y sanciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo

Artículo 102. 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 graves y muy graves establecidas en esta Ley, respetando el debido proceso y garantizado el derecho a la defensa.

Artículo 103. Infracciones graves.- Son infracciones graves:

1. 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.
2. Emitir actos administrativos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo contrarios a las disposiciones previstas en la ley, normativa aplicable, y a los diferentes planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios urbanísticos.
3. Incumplir el deber de control y sanción de las infracciones de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, contempladas en la legislación nacional.
4. Aprobar o ejecutar planes urbanísticos y obras de urbanización que incumplan los estándares urbanísticos contemplados en la normativa nacional.
5. Incumplir con la obligación de capturar la plusvalía generada por la acción pública sobre el territorio,
6. Incumplir con la obligación de gestionar el suelo urbano requerido para satisfacer las necesidades de hábitat y vivienda previstas en el plan de uso y gestión de suelo.
7. Incumplir con la obligación de aplicar los instrumentos que de conformidad con esta ley sean obligatorios.
8. Incumplir con la obligación de garantizar el derecho a la información pública y a la participación ciudadana en los procesos de desarrollo urbano, conforme a lo establecido en la ley.
9. No registrar los planes de ordenamiento territorial, o sus actualizaciones, ante la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en un plazo de 60 días a partir de su publicación, según lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.
10. No subir la información requerida por el ente administrador del Sistema Nacional de Catastro Territorial Georreferenciado.
11. Obstaculizar e impedir la labor de vigilancia y control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 104. Infracciones muy graves.- Son infracciones muy graves:

1. Emitir actos administrativos y normativos de ordenamiento territorial y uso y gestión del suelo que contravengan:
 - a) La legislación sectorial de riesgos aplicable que implique poner en peligro la integridad física de las personas.
 - b) La legislación nacional y local sobre protección del patrimonio que implique daños o deterioro de los bienes protegidos.

2. La transformación de suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana incumpliendo lo establecido en el artículo 16, numeral 3.
3. Reincidir en el mismo periodo de gestión en el cometimiento de infracciones graves sancionadas por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 105. Sanciones.- Adicionalmente a las sanciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las infracciones serán sancionadas con multa de:

1. Infracciones graves: entre 50 y 100 remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general.
2. Infracciones muy graves: entre 100 y 200 remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general.

A más de las sanciones pecuniarias, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, podrá disponer 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.

Capítulo III

Infracciones y sanciones a la gestión del suelo sujetas al control de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos

Artículo 106. Responsabilidad. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas que incurran en el cometimiento de infracciones graves y muy graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, respetando el debido proceso y garantizado el derecho a la defensa.

Artículo 107. Infracciones graves. Son infracciones graves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura o edificación:
 - a) Sin los correspondientes permisos municipales o metropolitanos exigidos por la autoridad competente.
 - b) Que incumplan o excedan lo estipulado en los permisos administrativos emitidos por la autoridad competente.
2. No asumir las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias, impuestas por el planeamiento urbanístico, por la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.
3. Realizar fraccionamientos del suelo que contravengan lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.
4. Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal o metropolitana competente.

Artículo 108. Infracciones muy graves. Constituyen infracciones muy graves, sin perjuicio de las que establezcan los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura o edificación:
 - a) Sin la correspondiente autorización administrativa, que irroque daños en bienes protegidos.
 - b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.
3. Reincidir en el cometimiento de infracciones graves sancionadas por autoridad competente.

Artículo 109. Sanciones. Serán sujetos infractores las personas naturales o jurídicas que incurran en las prohibiciones o en las acciones u omisiones tipificadas como infracciones en esta Ley.

Las infracciones señaladas en este capítulo, serán sancionadas con multa:

1. Infracciones graves: entre 50 y 100 remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general.
2. Infracciones muy graves: entre 100 y 200 remuneraciones básicas unificadas de los trabajadores en general.

Además de las sanciones pecuniarias se podrá imponer la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio o la plusvalía obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados deberán restituirse, de acuerdo a los mecanismos que establezca el Reglamento de esta Ley.

Artículo 110. Procedimiento y recursos. Para la aplicación de las sanciones previstas en la presente Ley, que sean competencia de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, se observará el procedimiento administrativo y los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Vivienda de interés social gestionada por el Gobierno Central. En los nuevos proyectos inmobiliarios de interés social, ubicados en suelo urbano consolidado de propiedad del Estado y que estén destinados a cumplir el objeto y los fines de la presente Ley, se permitirá la colaboración público-privada a través de modalidades contractuales diferentes a las establecidas en la Ley Orgánica de Contratación Pública.

Para tales fines, el ente rector de hábitat y vivienda establecerá los instrumentos normativos y sus correspondientes mecanismos de aplicación, que garanticen trato justo, igualdad, calidad, oportunidad, concurrencia, transparencia, publicidad y participación nacional.

Segunda.- Instrumentos aplicables a otros niveles de gobierno. Los otros niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, podrán emplear los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

1. Anuncio de proyectos.- Todos los niveles de gobierno deberán anunciar los proyectos para las obras que vayan a ejecutar de conformidad con lo establecido en esta Ley.

2. Derecho de Superficie.- Todos los niveles de gobierno podrán emplear este instrumento en suelo público de su propiedad.
3. Afectaciones.- Todos los niveles de gobierno, en el marco de sus competencias, con excepción de las juntas parroquiales rurales, podrán limitar las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Para lo cual a más de inscribir la afectación en el Registro de la Propiedad deberán notificarla al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, que no podrá emitir dichas autorizaciones.
4. Banco de suelos.- El Estado central, a través del ente rector del hábitat y vivienda, podrá generar bancos de suelo para proyectos de vivienda de interés social.

Tercera.- Colaboración interadministrativa para la formulación y tramitación de planes. Los gobiernos autónomos descentralizados pueden constituir mancomunidades o consorcios para ejercer sus competencias en la materia, de conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Cuarta.- Usos preexistentes y provisionales. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de éste, se califican comprendidos en dicho plan y no podrán realizarse obras parciales, de mantenimiento, reparación y mejoramiento. Dicha incompatibilidad deberá ser inscrita por el gobierno autónomo descentralizado metropolitano o municipal en el registro de la propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación y mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en el Reglamento y bajo el procedimiento y condiciones que se desarrollan reglamentariamente. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas, para lo cual su renuncia de cobro por parte del propietario será debidamente protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Quinta.- Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina. La ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para su uso o que amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La administración metropolitana o municipal que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina puede:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia al propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento. En el caso de inmuebles protegidos, el derrocamiento será extraordinario y requerirá previo informe favorable del ente nacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos será declarado por la administración metropolitana o municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Sexta.- Infracciones cometidas por notarios.- Las infracciones a esta ley que sean cometidas por notarios serán juzgadas por el Consejo Nacional de la Judicatura como error inexcusable y a más de las sanciones establecidas en el Código Orgánico de la Función Judicial se impondrán las de esta Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.-El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, deberá conformarse dentro del plazo de 60 días, contados a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ley.

Segunda.- En el plazo máximo de 120 días a partir de la publicación de la presente Ley en el Registro Oficial, será nombrado el o la Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, deberá conformarse dentro del plazo de 180 días adicionales.

Tercera.- En el plazo de 180 días a partir de la publicación en el Registro Oficial de esta Ley, la entidad competente de la Función Ejecutiva deberá expedir los lineamientos y normas técnicas que aplican al Sistema Nacional de Catastro Territorial.

Cuarta.- El ministerio rector del hábitat y vivienda, en un plazo de 90 días a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ley, convocará y presentará al Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, para su inmediata aprobación y emisión, las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.

Quinta.- Los gobiernos autónomos descentralizados contarán con el plazo de 180 días, a partir de la conformación de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para adaptar su normativa y mecanismos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, a las disposiciones contenidas en esta Ley. En este proceso, el ente rector de hábitat y vivienda brindará apoyo técnico a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos. Fenecido este plazo, les será aplicable el régimen sancionatorio aquí establecido.

En el caso que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos incumplan con el plazo antes indicado serán sancionados de conformidad con la infracción del artículo 74, numeral 1 de esta Ley.

Sexta.- Las licencias, permisos y autorizaciones concedidas de conformidad con la legislación existente anterior a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, subsistirán por el tiempo en que fueren concedidos. En lo relativo a su uso, goce, derechos y obligaciones, se aplicarán las normas de la presente Ley.

Séptima.- El o la Presidente de la República expedirá el Reglamento a esta Ley en el plazo máximo de 180 días contados a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Octava.- La declaratoria de regularización prioritaria aplicará respecto de los asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, y cuyos pobladores justifiquen la tenencia y los requisitos que establezca el Reglamento de esta Ley.

Novena.- Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado unidad de actuación urbanística por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y los metropolitanos, la entidad administradora podrá realizar un

primer levantamiento de información catastral, para lo cual contará con un plazo de dos años a partir de la expedición de la presente ley. Vencido dicho plazo, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán de manera permanente la información catastral de sus circunscripciones territoriales, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad administradora.

Los mecanismos de recuperación de los recursos empleados por el gobierno central en el primer levantamiento de información, serán definidos por el Consejo Nacional de Competencias.

Décima.- Hasta que se apruebe el reglamento a esta Ley y la normativa técnica correspondiente, los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán los parámetros técnicos aprobados en sus respectivas ordenanzas que no se contraponga a esta Ley.

Decima Primera.- Los gobiernos autónomos descentralizados deberán actualizar sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial en el plazo de 2 años después de la entrada en vigencia de esta Ley.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

Primera.- Refórmese el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización de la siguiente manera:

1. Agréguese al final del literal f) del artículo 6 la frase “salvo disposición expresa de ley”.
2. Sustitúyase el literal h del artículo 41 por el siguiente: “h) Desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el suelo destinado para el efecto;”
3. En el literal b) del artículo 304 agréguese después de la palabra “territorial”, la siguiente frase: “y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión”.
4. En el artículo 350 agréguese después de la palabra “descentralizado”, la siguiente frase: “y el o la Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.
5. En el artículo 454 sustituir “un año” por “tres años”.
6. Al final del artículo 557 agregar lo siguiente: “y la concesión onerosa de derechos a la primera venta luego de su obtención”.

Segunda.- Refórmese el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas de la siguiente manera:

1. En el Título I del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, luego de la palabra “desarrollo”, agréguese (,) y la frase “el ordenamiento territorial”.
2. En el Capítulo Primero del Título I del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, luego de la palabra “desarrollo”, agréguese la frase “y del ordenamiento territorial”.
3. En el artículo 18 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas luego de la palabra “desarrollo”, agréguese la frase “y del ordenamiento territorial”.

4. Sustitúyase el numeral 5 del artículo 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural, provincial y regional en el caso de los municipios; parroquial rural, municipal y regional en el caso de las provincias; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones.”.

5. En la Sección Segunda del Capítulo Tercero del Título II del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, luego de la palabra “desarrollo”, agréguese (,) y la frase “la estrategia territorial nacional”.

6. Sustitúyase el numeral 6 del artículo 36 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“6. Estrategia Territorial Nacional y lineamientos de planificación territorial; y,”

7. A continuación del artículo 36 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, agréguese los siguientes artículos:

“Art.- 36.1.- De la Estrategia Territorial Nacional.- La Estrategia Territorial Nacional – ETN– es parte constitutiva del Plan Nacional de Desarrollo y sus determinaciones tendrán carácter vinculante y serán de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones que forman parte del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

La Estrategia Territorial Nacional es la expresión de la política pública nacional en el territorio y es un instrumento de ordenamiento territorial a escala nacional, que comprende los criterios, directrices y guías de actuación sobre el ordenamiento del territorio, sus recursos naturales, sus grandes infraestructuras, los asentamientos humanos, las actividades económicas, los grandes equipamientos y la protección del patrimonio natural y cultural, en base a los objetivos y políticas nacionales contenidas en el Plan Nacional de Desarrollo.

La Estrategia deberá contener lineamientos de política específicos para zonas de frontera, la Amazonía, el régimen especial de Galápagos, y territorio marino costero, sin detrimento de su carácter nacional.

Artículo 36.2.- Contenido de la Estrategia Territorial Nacional.- La Estrategia Territorial Nacional tendrá como contenidos mínimos los siguientes:

1. Descripción e interpretación de las características actuales y potenciales del territorio nacional;
2. La definición de un modelo de ordenamiento territorial nacional, que considerará las características territoriales y los objetivos y planteamientos nacionales;
3. Directrices y lineamientos territoriales de escala nacional que deben aplicarse en el resto de instrumentos de ordenamiento territorial.

4. Directrices para la articulación de las decisiones de los distintos niveles de gobierno en el territorio nacional.

5. Metas e indicadores por lineamiento planteado.”

8. En el epígrafe del artículo 37 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, luego de la palabra “Plan”, agréguese la frase “y de la Estrategia Territorial Nacional”; así mismo, en el inciso primero, luego de la frase “Plan Nacional de Desarrollo”, agregar la frase “y la Estrategia Territorial Nacional”.

9. Sustitúyase el artículo 38 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“Art. 38.- Aprobación del Plan y de la Estrategia Territorial Nacional.- La Presidenta o Presidente de la República, en el año de inicio de su gestión, deberá presentar el Plan Nacional de Desarrollo con su Estrategia Territorial Nacional ante el Consejo Nacional de Planificación, que lo analizará y aprobará mediante resolución.

Mientras no sea aprobado el Plan Nacional de Desarrollo con su Estrategia Territorial Nacional, no se podrá presentar la programación presupuestaria cuatrianual ni la pro forma presupuestaria.

Si el Plan Nacional de Desarrollo con su Estrategia Territorial Nacional no fuera aprobado por el Consejo Nacional de Planificación, hasta noventa días después de iniciada la gestión de la Presidenta o Presidente de la República, entrará en vigencia por mandato de esta Ley.

Una vez aprobado, el Plan Nacional de Desarrollo será remitido a la Asamblea Nacional para su debido conocimiento.”.

10. Sustitúyase el artículo 39 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“Art. 39.- Seguimiento y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo y de la Estrategia Territorial Nacional.- La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del Plan Nacional de Desarrollo y de la Estrategia Territorial Nacional en función de los procedimientos definidos en el reglamento de este Código. El informe anual de cumplimiento del Plan Nacional de Desarrollo será presentado por la Presidenta o Presidente de la República a la Asamblea Nacional.

En caso de requerirse correctivos o modificaciones al Plan Nacional de Desarrollo y a la Estrategia Territorial Nacional, la Presidenta o Presidente de la República pondrá a consideración del Consejo Nacional de Planificación dicha propuesta, que deberá ser conocida y aprobada en un plazo no mayor de diez días.”

11. A continuación del artículo 40, en la Sección Tercera, del Capítulo Tercero, del Título II del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, agréguese los siguientes artículos:

“Art.- 40.1.- De los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico.- El gobierno central podrá formular planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico que tendrán por objeto planificar el territorio de influencia de estos proyectos.

Las determinaciones de estos planes tendrán carácter vinculante y serán de obligatorio cumplimiento para la planificación del desarrollo y del ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Las políticas y estrategias de estos planes especiales tendrán una visión de largo plazo, coherente con la duración del proyecto nacional de carácter estratégico. Los programas, subprogramas, proyectos y actividades financiadas con las rentas y regalías provenientes de la ejecución del proyecto respectivo, apuntalarán a la consecución de las prioridades de desarrollo nacionales.

El ente regulador del ordenamiento territorial expedirá las regulaciones nacionales correspondientes para su formulación, coordinación y articulación con los otros niveles de gobierno donde tenga incidencia el proyecto.

Art. 40.2.- De los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.- Serán emitidos por los ministerios correspondientes y deberán articularse con la Estrategia Territorial Nacional.

El ente regulador del ordenamiento territorial expedirá las regulaciones nacionales correspondientes para su formulación, coordinación y articulación con los otros niveles de gobierno.”.

12. Sustitúyase el artículo 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“Art. 41.- Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio.

Tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecido por el nivel de gobierno respectivo.

Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo

dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo.”.

13. Sustitúyase el artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas por el siguiente:

“Art. 42.- Contenidos mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- En concordancia con las disposiciones del Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados deberán contener, al menos, los siguientes componentes:

a. Diagnóstico.- El diagnóstico de los planes de los gobiernos autónomos descentralizados deberá contener, por lo menos, lo siguiente:

- 1.- La descripción de las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades de su territorio;
- 2.- La identificación y caracterización de los asentamientos humanos existentes y su relación con la red de asentamientos nacional planteada en la Estrategia Territorial Nacional.
- 3.- La identificación de las actividades económico-productivas, zonas de riesgo, patrimonio cultural y natural y grandes infraestructuras que existen en la circunscripción territorial del gobierno autónomo descentralizado.
- 4.- La identificación de proyectos nacionales de carácter estratégico y sectorial que se llevan cabo en su territorio;
- 5.- Las relaciones del territorio con los circunvecinos;
- 6.- La posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y,
- 7.- El modelo territorial actual.

b. Propuesta.- La propuesta de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados contendrá, al menos, lo siguiente:

- 1.- La visión de mediano plazo;
- 2.- Los objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, resultados, metas deseadas, indicadores y programas, que faciliten la rendición de cuentas y el control social; y
- 3.- El modelo territorial deseado en el marco de sus competencias

c. Modelo de gestión.- Para la elaboración del modelo de gestión, los gobiernos autónomos descentralizados deberán precisar, por lo menos, lo siguiente:

- 1.-Estrategias de articulación y coordinación para la implementación del plan; y ,

2.-Estrategias y metodología de seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de la inversión pública.

Para la determinación de lo descrito en el literal b, se considerará lo establecido en la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico, y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio.

Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados considerarán la propuesta de los planes de los niveles superiores e inferiores de gobierno.”.

14. A continuación del artículo 42 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, agréguese los siguientes artículos:

“Art. 42.1.- De los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.- Además de los contenidos señalados en el artículo 42 de éste Código, los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales contendrán los planes de uso y gestión desuelo, cuyo contenido será regulado en la Ley que regule el uso y la gestión del suelo.

Art. 42.2.- De los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial. Éstos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.”.

15. A continuación del artículo 46 del Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas, agréguese el siguiente artículo:

“Art. 46.1.- Del proceso general de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.- El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados contempla los siguientes pasos:

1) Preparación o inicio, que incluye:

a.- La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada gobierno autónomo descentralizado.

b.- La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.

2) Formulación del diagnóstico, a partir de un proceso de levantamiento de información por parte del equipo técnico; deberá ser sometido a conocimiento y análisis de la instancia de participación ciudadana correspondiente del gobierno autónomo descentralizado.

3) Formulación de la propuesta y el modelo de gestión según los contenidos establecidos en éste Código, que serán sometidos al conocimiento de la instancia de participación ciudadana correspondiente del gobierno autónomo descentralizado.

4) Remisión del proyecto del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas.

En el caso de los planes formulados por los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren.

5) Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del gobierno autónomo descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.

6) Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda.”.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera.- Deróguese los artículos 468, 470, 594 y la disposición general décimo quinta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicado en el Registro Oficial No. 303 de 19 de octubre de 2010 y sus posteriores reformas.

Segunda.- Deróguese los artículos 43, 53 e inciso segundo del artículo 45 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas publicado en el Registro Oficial Suplemento 306 de 22 de octubre del 2010.