

# REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE MODERNIZACION DEL ESTADO

Decreto Ejecutivo 2328  
Registro Oficial Suplemento 581 de 02-dic.-1994  
Ultima modificación: 23-may.-2016  
Estado: Reformado

## NOTA GENERAL:

Por mandato del Artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 1006, publicado en Registro Oficial Suplemento 760 de 23 de Mayo del 2016 se deroga el Decreto Ejecutivo No. 2328, publicado en el Registro Oficial 581 del 2 de diciembre de 1994 , mediante el cual se expidió el Reglamento General de la Ley de Modernización del Estado y sus posteriores reformas, con excepción de las disposiciones contenidas en el Capítulo innumerado a continuación del artículo 24, denominado "De la eficiencia de los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda", introducidas mediante Decreto Ejecutivo No. 661, expedido el 29 de abril del 2015 y publicado en el Registro Oficial 505 del 21 de mayo del 2015 .

## Nota:

Por Decreto Ejecutivo No. 103, publicado en Registro Oficial Suplemento 26 de 22 de Febrero del 2007 , el CONAM es fusionado a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, SENPLADES.

Sixto Durán Ballén  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

## Considerando:

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 1623 publicado en el Registro Oficial Suplemento No. 411 de 31 de marzo de 1994 , se expidió el Reglamento General de la Ley de Modernización del Estado, Privatizaciones y Prestación de Servicios Públicos por parte de la Iniciativa Privada;

Que en el tiempo transcurrido los procesos de modernización han demostrado que es necesario introducir reformas al indicado Reglamento a fin de hacer de aquel un instrumento acorde con las necesidades de transformación del país;

Que es necesario que el Reglamento facilite la ejecución de la Ley y regule los aspectos generales de la misma; y,

En ejercicio de la facultad que le confiere el art. 79 letra c) de la Constitución Política de la República.

## Decreta:

Expídese el siguiente REGLAMENTO SUSTITUTIVO DEL REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE MODERNIZACION DEL ESTADO, PRIVATIZACIONES Y PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS POR PARTE DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Nota: Reglamento derogado por artículo 1 de Decreto Ejecutivo No. 1006, publicado en Registro Oficial Suplemento 760 de 23 de Mayo del 2016 .

Nota: Incluida Fe de Erratas, publicada en Registro Oficial 594 de 21 de Diciembre de 1994 .

Nota: Reglamento reformado por Decreto Ejecutivo No. 2849, publicado Registro Oficial Suplemento 736 de 12 de Julio de 1995 .

Nota: Reglamento reformado por Decreto Ejecutivo No. 3202, publicado en Registro Oficial Suplemento 813 de 31 de Octubre de 1995 .

Nota: Incluida Fe de Erratas, publicada en Registro Oficial 1000 de 31 de Julio de 1996 .

Nota: Título reformado por Decreto Ejecutivo No. 4003, publicado en Registro Oficial Suplemento 993 de 22 de Julio de 1996 .

Nota: Artículo dado por Decreto Ejecutivo No. 167, publicado en Registro Oficial 38 de 2 de Octubre de 1996 .

Nota: Título reformado por Decreto Ejecutivo No. 368, publicado en Registro Oficial Suplemento 82 de 4 de Diciembre de 1996 .

Nota: Artículo agregado por Decreto Ejecutivo No. 649, publicado en Registro Oficial 156 de 19 de Septiembre de 1997 .

Nota: Decreto Ejecutivo No. 368, derogado por Decreto Ejecutivo No. 754, publicado en Registro Oficial Suplemento 182 de 28 de Octubre de 1997 .

Nota: Reglamento reformado por Decreto Ejecutivo No. 1768, publicado en Registro Oficial 361 de 22 de Junio del 2004 .

Nota: Artículo sustituido por Decreto Ejecutivo No. 18, publicado en Registro Oficial 12 de 31 de Enero del 2007 .

Nota: Título con sus Capítulos y Artículos derogado por Decreto Ejecutivo No. 810, publicado en Registro Oficial 494 de 19 de Julio del 2011 .

## CAPITULO ... (I)

De la eficiencia de los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda

Nota: Capítulo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

Nota: Por mandato del artículo 1 del Decreto Ejecutivo No. 1006, publicado en Registro Oficial Suplemento 760 de 23 de Mayo del 2016 se mantiene el texto de este Capítulo.

**Art. ...(1).**- Revisión previa y control posterior.- El control del cumplimiento de normas técnicas o legales en los procedimientos de emisión de autorizaciones para el fraccionamiento del suelo y la construcción se regulan de conformidad con las siguientes reglas generales:

1. Por regla general, la Administración verificará el cumplimiento del ordenamiento jurídico o las normas técnicas aplicables a un proyecto de vivienda con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización para su ejecución, empleando sistemas meramente declarativos, sin revisión previa. Se entiende por sistemas declarativos aquellos en los que el interesado entrega a la Administración la información relevante del proyecto mediante formularios y formatos normalizados para acceder inmediatamente a los documentos con los que se permite la ejecución de dicho proyecto.

2. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado anterior, se empleará sistemas de revisión previa para la emisión de las autorizaciones para fraccionar el suelo o las autorizaciones de construcción únicamente en los casos de evidente riesgo a las personas o al ambiente determinados, mediante acto de carácter general, en el contexto del Sistema Nacional de Gestión de Riesgos.

3. Para la implementación de los sistemas de revisión previa o control posterior la Administración puede emplear gestión directa o delegada.

4. La aplicación de sistemas de control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(2).**- Acceso a la información para la planificación y diseño de proyectos de vivienda.- La entrega de la información que el interesado requiere para diseñar y planificar un proyecto de

vivienda, se sujeta a las siguientes disposiciones:

1. Es deber de la Administración entregar, a requerimiento del interesado, la información íntegra a su cargo para que pueda planificar y diseñar el proyecto inmobiliario.

2. El interesado puede obtener la información necesaria aportando a la Administración, a través de un formulario estandarizado:

a) la idea preliminar del proyecto, mediante la correspondiente memoria técnica agregada al formulario preparado para este propósito;

b) la identificación del interesado, a través de la determinación de su registro único de contribuyentes o cédula de ciudadanía; y,

c) la identificación del bien inmueble en el que se desarrollaría el proyecto, a través del identificador del catastro.

3. La información a ser entregada por parte de la Administración deberá incluir, sin que su enunciación sea exhaustiva:

a) Los índices y requisitos impuestos por los instrumentos de ordenamiento territorial y, en particular, la zonificación y uso del suelo, línea de fábrica, restricciones generales e índices de edificación.

b) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección y cualquier otro retiro de seguridad.

c) Afectaciones de todo tipo, tales como las relacionadas con vías, instalaciones eléctricas, sanitarias o cualquier otra.

d) Factibilidad de servicios y el cronograma para su provisión efectiva o, en su caso, la actual existencia de los servicios públicos.

e) Proyectos públicos vinculados al predio, de conformidad con los instrumentos de planificación aplicables.

f) Cualquier otra información de la que se pueda determinar cualquier afectación al proyecto inmobiliario.

4. La información incompleta o inexacta entregada por la Administración no constituye excusa para negar cualquier aprobación posterior que le afecte al proyecto o requerir del interesado actuaciones que no hayan sido objeto de la información y requerimientos originalmente provistos.

5. No constituyen requisitos para la autorización para fraccionar el suelo o la autorización de construcción, entre otros:

a) Los informes de regulación del suelo, su ocupación o uso, cualquiera sea la denominación que se emplee.

b) Los informes de movilidad.

c) Los informes de afectación por vías o de cualquier otra naturaleza.

d) Bordes de quebrada, áreas colindantes con esteros, ríos o canal de aguas lluvia, o servidumbre que se establezca para mantenimiento o preservación del área de protección y cualquier otro retiro de seguridad.

e) Fichas catastrales o informes de actualización catastral.

f) En general, cualquier tipo de documento o instrumento que sea de producción de la misma Administración o de las entidades adscritas o controladas por ella.

6. La entrega de la información por parte de la Administración para el diseño y planificación de los proyectos inmobiliarios de vivienda deberá efectuarse en el plazo máximo de treinta días contados desde la fecha de requerimiento del interesado.

7. En caso de que la Administración no haya entregado la información requerida en el plazo máximo previsto en el apartado precedente, el interesado puede efectuar las tareas de diseño y planificación del proyecto de conformidad con las normas técnicas disponibles a nivel nacional y la Administración no puede, en lo posterior, oponer ningún requisito o criterio que no hubiese proveído oportunamente al interesado.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(3).**- Normas comunes en los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda.- Los procedimientos administrativos relacionados con el acceso a la vivienda se sujetarán, de manera general, a las siguientes reglas:

1. Para los procedimientos de autorización para fraccionar el suelo y autorización de construcción, los interesados deben requerir las autorizaciones respectivas acompañando para este propósito únicamente:

- a) El formulario que contenga la información que la Administración requiera para dar inicio al trámite, incluido el domicilio para notificaciones.
- b) La memoria técnica del proyecto.
- c) Los planos arquitectónicos del proyecto.
- d) Para el caso de la obtención de la autorización para fraccionar el suelo para proyectos de urbanización, se debe agregar además, el informe de factibilidad emitido en relación con el anteproyecto de la urbanización, en caso de que éste haya sido solicitado por el interesado previamente, y los estudios técnicos de redes eléctricas, telefónicas, hidrosanitarias y de movilidad y cualquier otro que se requiera de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.
- e) La información que la Administración le haya provisto para el proceso de diseño y planificación, en caso de que lo haya hecho.
- f) El certificado de propiedad o el título de propiedad inscrito del inmueble en el que se ha de ejecutar el proyecto.
- g) La identificación del compareciente y del profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.

2. En el caso que de que el interesado solicite la autorización de construcción junto con la autorización preliminar para declarar el inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, a la petición se debe acompañar el proyecto de propiedad horizontal, de conformidad con el Reglamento General a la Ley de Propiedad Horizontal.

3. Le corresponde a la Administración instrumentar sistemas de ventanilla única en los cuales el interesado se relacionará con un único órgano de la Administración para la obtención de sus informes y autorizaciones. Es deber de la Administración coordinar a sus unidades administrativas y las entidades relacionadas con proyectos de vivienda, en cualquier procedimiento interno para alcanzar la función de una ventanilla única, sin que el interesado deba asumir las cargas burocráticas originadas en dichos procedimientos.

4. La Administración ha de preparar un pliego de subsanaciones que deban ser efectuadas por el interesado para ajustar el proyecto al ordenamiento jurídico y a las normas técnicas aplicables. En el mismo pliego de subsanaciones la Administración ha de otorgar al interesado un plazo prudencial para efectuar las subsanaciones.

5. Una vez efectuadas las subsanaciones, el órgano responsable de la Administración expedirá el correspondiente acto administrativo resolutivo.

6. Se prohíbe, en todo caso, que con ocasión de la revisión de las subsanaciones dispuestas se introduzcan nuevas observaciones que no fueron objeto del pliego de subsanaciones original.

7. En ningún caso, la emisión de los informes previos a la emisión del acto administrativo resolutivo ha de superar el plazo previsto en el artículo 30 de la Ley de Modernización del Estado.

8. En el evento de que el interesado no realice las subsanaciones en el plazo otorgado de conformidad con la regla 4 se presumirá que el interesado ha desistido del trámite.

9. En el caso de que la Administración infrinja los plazos o los procedimientos previstos para racionalización y simplificación de los procedimientos previstos en este artículo, una vez vencido el plazo previsto en la regla 7, el interesado puede solicitar a un tercero la revisión técnica de su requerimiento de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Modernización y, una vez notificada la Administración con el informe técnico resultante, iniciar la ejecución de su proyecto según los términos por él planteados y, en su caso, las observaciones del tercero.

10. En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la Administración puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información y planos suministrados en el trámite. Los desvíos detectados son de responsabilidad de los profesionales que hayan intervenido en el proceso constructivo, del promotor, del constructor y/o del titular del predio.

11. Todas las actuaciones de verificación de cumplimiento de reglas y normas técnicas puede realizarse por gestión directa o delegada.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(4).**- Simplificación de trámites en materia de autorización para fraccionar el suelo.- Son reglas específicas para los trámites de autorización para el fraccionamiento del suelo, las siguientes:

1. Es derecho del interesado solicitar a la Administración el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de una urbanización.
2. Una vez emitido el informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización, el interesado no debe ser compelido a aplicar normas técnicas distintas a las que sirvieron de base para el diseño y planificación del anteproyecto de urbanización.
3. El informe preliminar de factibilidad de un anteproyecto de urbanización ha de tener necesariamente un plazo de caducidad y, en su falta, éste ha de ser de tres años. En dicho periodo, el interesado deberá solicitar la autorización para fraccionar el suelo respectiva (sic) e iniciar la ejecución del proyecto.
4. El trámite para la emisión de informes preliminares de factibilidad de anteproyectos de urbanización o para la obtención de la autorización para fraccionar el suelo para el proyecto definitivo de urbanización será el previsto en el artículo precedente, sin perjuicio de que la Administración implemente mecanismos de mayor racionalización y simplificación que reduzcan los plazos de respuesta.
5. Cuando para la obtención de una autorización para fraccionar el suelo le preceda un informe de factibilidad del anteproyecto, al requerimiento del interesado se acompañará el referido informe de factibilidad del anteproyecto.
6. El acto administrativo resolutivo con el que se autorice el fraccionamiento del suelo, junto con los planos objeto de la evaluación técnica respectiva, se protocolizarán e inscribirán en el registro de la propiedad correspondiente. En el caso de que, la Administración no haya dado respuesta al requerimiento del interesado en los plazos máximos previstos en el artículo precedente, el interesado que cuente con factibilidad de servicios, puede protocolizar los planos correspondientes con el informe técnico del tercero de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Modernización del Estado y proceder con su inscripción en el registro de la propiedad respectivo.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(5).**- Simplificación de trámites para la expedición de autorizaciones para la construcción.- Son reglas específicas para los trámites de autorización para la construcción, las siguientes:

1. Las Administraciones pueden instrumentar mecanismos meramente declarativos, sin revisión preliminar, tales como la entrega de la información del proyecto a través de formularios estandarizados, para la ejecución de proyectos inmobiliarios de vivienda. Estos proyectos se ejecutarán, previo su registro, bajo responsabilidad del profesional que haya intervenido en su diseño y planificación. Para estos propósitos se atenderá el volumen de construcción, su altura y el número de unidades de vivienda a ser construidas.
2. En caso de que la Administración no haya implementado sistemas declarativos para el otorgamiento de autorizaciones de construcción, éstas deben ser otorgadas a través de sistemas de ventanilla única.
3. Antes del inicio de las tareas constructivas y únicamente en los proyectos para los que la Administración lo requiera en función de los riesgos a las personas, el interesado debe presentar a la Administración, los planos estructurales y de instalaciones del proyecto del que se trate, haciendo



referencia a la autorización de construcción previamente otorgada.

4. Los planos estructurales y de instalaciones se han de agregar al expediente administrativo respectivo y se han de ejecutar bajo responsabilidad del profesional que haya intervenido en su preparación, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda al promotor, constructor y/o titular del proyecto por los daños a terceros y a la Administración.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(6).**- Requisitos materiales y requisitos formales.- De conformidad con el artículo 18 de la Ley de Modernización, las Administraciones competentes en materia de vivienda no pueden requerir a los interesados requisitos que no hayan sido previstos en la ley formal, en tal virtud, está prohibido en los procedimientos administrativos de autorización para fraccionar el suelo y autorización de construcción que la Administración requiera a los interesados:

- a) Garantías de cualquier naturaleza, distintas a las previstas en la ley. El incumplimiento por parte del interesado del ordenamiento jurídico o técnico aplicable al proyecto ha de ser objeto, en cualquier caso, del ejercicio de la potestad sancionadora de la Administración.
- b) Documentos o información que sean de producción de la misma Administración que otorga la autorización para fraccionar el suelo o la autorización administrativa.
- c) Cualquier otro documento o requisito que no se encuentre explícitamente determinado en las leyes aplicables.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(7).**- Actualizaciones catastrales.- La actualización de los catastros es la última fase de cualquiera de los procedimientos administrativos relacionados con la autorización para fraccionar el suelo, la autorización de construcción, el régimen de propiedad horizontal o la transferencia de dominio de inmuebles destinados a la vivienda.

La actualización catastral se realizará con la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro. Los interesados, en cualquier caso, pueden efectuar cuantos requerimientos estimen necesarios para intervenir en el procedimiento de actualización catastral o solicitar las rectificaciones a las que haya lugar.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

**Art. ...(8).**- Habitabilidad en inmuebles destinados la vivienda.- La habitabilidad de un inmueble está sometida a las siguientes disposiciones:

1. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble están sujetas a las normas técnicas nacionales.
2. Las condiciones de habitabilidad de un inmueble son objeto de evaluación para:
  - a) la adopción de medidas cautelares en protección de los habitantes de un inmueble; y,
  - b) la aplicación de las sanciones respecto del promotor, constructor y/o vendedor del inmueble.
3. La habitabilidad y su certificación no constituye requerimiento preliminar para transferir el dominio del inmueble del que se trate u ocuparlo.
4. Una vez notificada a la Administración con la conclusión de la obra, el interesado puede proceder con la ocupación del inmueble y, en el caso de que la Administración detecte desvíos en las condiciones de habitabilidad previstas en las normas técnicas aplicables, ha de proceder con el ejercicio de su potestad sancionadora y, en su caso, la adopción de las medidas cautelares necesarias para la protección de las personas.
5. En general, es responsabilidad del promotor, constructor y/o titular del predio sobre el que se ha

edificado el ajuste de los bienes inmuebles ocupados a las normas técnicas de habitabilidad y todas aquellas relevantes para el cuidado del espacio público.

Nota: Artículo agregado por Artículo 2 de Decreto Ejecutivo No. 661, publicado en Registro Oficial Suplemento 505 de 21 de Mayo del 2015 .

#### DISPOSICION FINAL

**Art. Final.**- El presente Reglamento entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dado, en el Palacio Nacional, en Quito, a 29 de noviembre de 1994.

Sixto A. Durán Ballén C.  
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

Es copia.- Certifico:

Dr. Carlos Larreátegui  
SECRETARIO GENERAL DE LA ADMINISTRACION PUBLICA..