

PLAN ANUAL DE VIGILANCIA 2025



SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO



GESTIÓN DE LOS
ASENTAMIENTOS
HUMANOS DE HECHO

INSTRUMENTOS DE
GESTIÓN DEL SUELO
EN LA PLANIFICACIÓN

27



PLAN ANUAL DE VIGILANCIA 2025

Coordinado por:

Daniela Ocaña

Soc. Daniela Ocaña Gordillo
**Intendente Nacional de Ordenamiento
Territorial, Uso y Gestión del Suelo**

Aprobado por:

Mgs. Nadia Jalkh Rodríguez
Intendente General

CONTROL DEL DOCUMENTO

DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO VIGENTE:			
Código	Versión	Nombre	Compilador revisor
INOT-DUGS-PAV2025	2.0	Plan Anual de Vigilancia 2025	Mgs. Sebastián Vallejo Subía

LISTADO DE DISTRIBUCIÓN:			
Interno	Dirección	Procesos	Fecha
SOT	Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo	Formulación del Plan Anual de Vigilancia	Julio 2025

LISTADO DE PUBLICACIÓN:			
Nombre	Dirección	Lugar	Fecha
N/A	-	-	-

REGISTROS DE CAMBIOS EN EL DOCUMENTO:					Firma
Versión	Motivo	Realizado por	Dirección Intendencia	Fecha	
1.0	Elaboración	Mgs. Sebastián Vallejo Subía	Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo	Julio 2025	
1.0	Revisión	Soc. Daniela Ocaña Gordillo	Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo	Julio 2025	
1.0	Aprobación				


miv

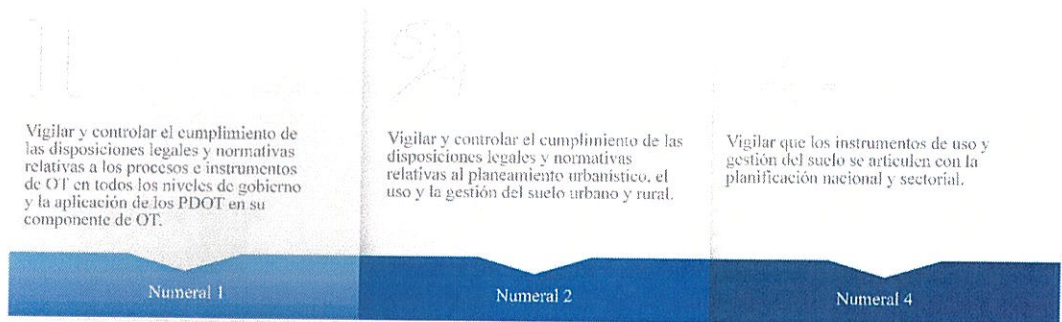
CONTENIDOS

	Introducción.....	5
	Cronograma general de ejecución	6
	Alineación a los objetivos estratégicos institucionales	7
APV 001	Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-001-2025 “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho”	9
APV 002	Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2025 “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador”	25
APV 003	Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-003- 2025 “Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo”	48
ANEXOS	Anexo 1. APV-002-2025 “Selección de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos a los que se aplicará la Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2025”	64

Introducción

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 790 el 05 de julio de 2016, en su artículo 95 crea a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (en adelante SOT) como una entidad técnica “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”; posee capacidad sancionatoria y sus atribuciones se disponen en el artículo 96 del mismo cuerpo normativo, entre éstas:

Figura 1. Atribuciones de vigilancia de la SOT



Fuente: LOOTUGS, 2016. Elaboración: DUGS, 2024.

La vigilancia se entiende como la “Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente”.

El artículo 69 del Reglamento a la LOOTUGS (2019) establece que:

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

[...]

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

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

Por su parte, la Resolución No. SOT-DS-2023-013, “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” determina que el Plan Anual es el “instrumento que establece y organiza las acciones para la *vigilancia* o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo urbano y rural, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a formularse y ejecutarse anualmente, enmarcado en los lineamientos, políticas, objetivos y estrategias institucionales”.

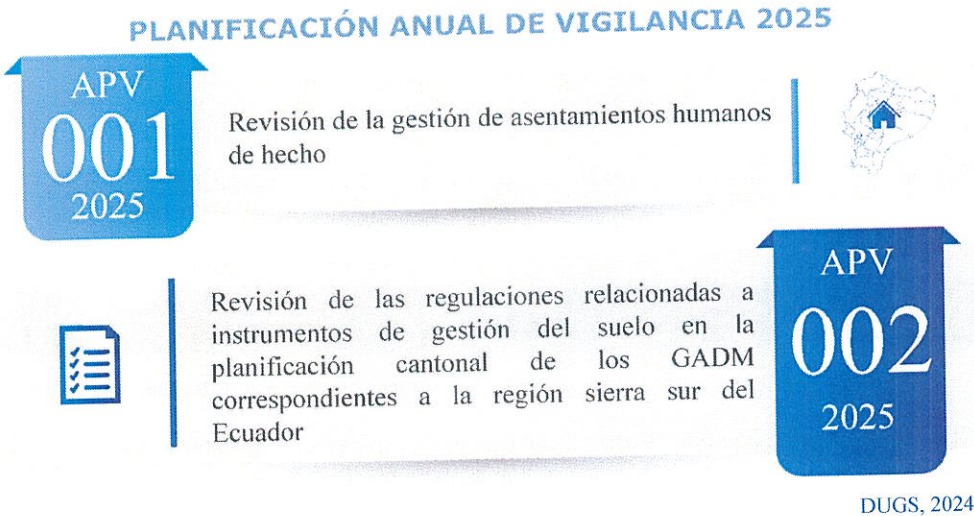


El Plan Anual de Vigilancia 2025 se compone por dos (2) acciones programadas, entendiéndolas como:

...el conjunto de actividades y procedimientos que se ejecutarán para lograr los objetivos de la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo, definiendo el propósito de las actuaciones, los responsables, el cronograma de cumplimiento y demás elementos para quien ejecutará la acción.

En este contexto, el Plan Anual de Vigilancia a ejecutarse en el año 2025 se compone por las acciones programadas de vigilancia que se detallan en la figura a continuación:

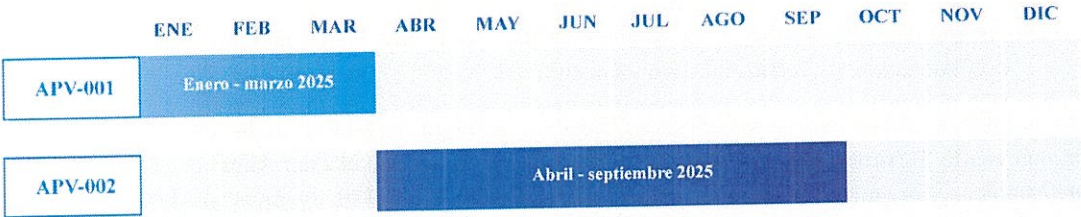
Figura 2. Plan Anual de Vigilancia de la SOT 2025



Cronograma general de ejecución

Las acciones programadas de vigilancia del año 2025 se ejecutarán en periodos específicos, la acción programada de vigilancia 001, en el periodo de enero - marzo de 2025; la acción programada de vigilancia 002, en el periodo de abril - septiembre. Al culminar cada trimestre de la ejecución de una acción, en este caso para la APV-002-2025, a junio de 2025 se realizará un reporte de avance de ejecución a la Intendencia General, y al finalizar los periodos específicos de cada acción (marzo y septiembre) se realizará el Informe de resultados de la ejecución.

Figura 3. Cronograma General de ejecución del Plan Anual de Vigilancia de la SOT 2025



DUGS, 2024.

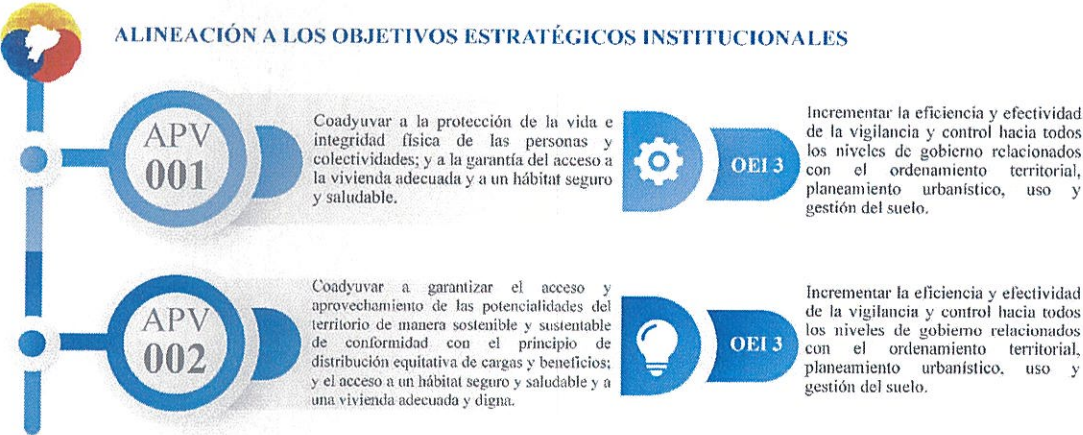
Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

La letra c) del artículo 38 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 señala que las acciones programadas de vigilancia que se desarrollen deberán estar alineadas a uno o más objetivos estratégicos institucionales de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

La SOT, con la visión de “ser una entidad técnica, reconocida por la ciudadanía y todos los niveles de gobierno, que ejerce de forma eficiente y transparente los procesos de vigilancia y control, en el marco de la normativa legal vigente; aportando al desarrollo de territorios resilientes, autónomos, seguros, inclusivos, sustentables, ambientalmente equilibrados, y socialmente justos”, tiene como uno de sus ejes institucionales a la vigilancia y el control.

En tal virtud, el plan anual de vigilancia se enmarca en este eje institucional y los objetivos de cada una de las acciones programadas se alinean a los objetivos estratégicos institucionales conforme la siguiente figura:

Figura 4. Alineación de las acciones programadas de vigilancia a los objetivos estratégicos institucionales



DUGS, 2024.

Iday
ay-h

Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho

APV-001

EJECUTANTE:
Dirección de
Planeamiento
Urbanístico, Uso y
Gestión del Suelo

SEGUIMIENTO:
INOT

TEMPORALIDAD:
Enero - marzo 2025

Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-001-2025 “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho”

Marco referencial

1.1 De las atribuciones y facultad de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

La **Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008)**, en el artículo 213, dispone 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.

[...]

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)**, en su artículo 95, dispone que,

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.

Además, con respecto a las atribuciones de la Superintendencia el artículo 96 de la LOOTUGS señala:

1. *Vigilar* y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.
2. *Vigilar* y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural.

[...]

1. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento.

[...]

El **Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019)**, en su artículo 65, señala lo pertinente sobre el “Control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo”:

La facultad de vigilancia, control y potestad sancionatoria sobre el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo; y, de la correcta y oportuna aplicación de los instrumentos, mecanismos y herramientas previstas en la Ley Orgánica, este reglamento, en las regulaciones nacionales

Handwritten signature

emitidas por el Consejo Técnico y normativa local emitidas por los gobiernos autónomos descentralizados será ejecutada por la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

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

Del Reglamento ibidem en su artículo 66 letra a, que se refiere a las “Atribuciones para control y juzgamiento”, por parte de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: “a) Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará la Superintendencia [...]”.

El artículo 67 del Reglamento Ibidem, referente a “Requerimiento de información”, señala que,

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en cualquier momento y con el objeto de verificar el cumplimiento de las disposiciones legales, normativas, regulaciones nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, estudios de mercado de suelos y registro inmobiliario; podrá requerir a los gobiernos autónomos descentralizados y demás instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial o el uso y gestión del suelo y a la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones, la cual deberá ser remitida en el plazo y términos definidos por la Superintendencia en su normativa, y de ser el caso recomendar a dichos organismos el acatamiento de la normativa que corresponda.

Finalmente, en el artículo 69 del Reglamento Ibidem que menciona lo referente a la “Planificación del control”, se señala que,

[...]

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo ejercerá la vigilancia y control a través de acciones programadas y no programadas. Las Acciones programadas son “las establecidas en el plan anual aprobado por el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

La **Resolución No. SOT-DS-2023-013** que contiene el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en su artículo 30, letras a y nn, establece:

- a) Acción Programada: Conjunto de actividades y procedimientos que se ejecutarán para lograr los objetivos de la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo, definiendo el propósito de las actuaciones, los responsables, el cronograma de cumplimiento y demás elementos para quién ejecutará la acción.

[...]

- nn) Vigilancia: Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

El Código Sustantivo de la SOT en su artículo 72, referente a los mecanismos de vigilancia, dispone que,

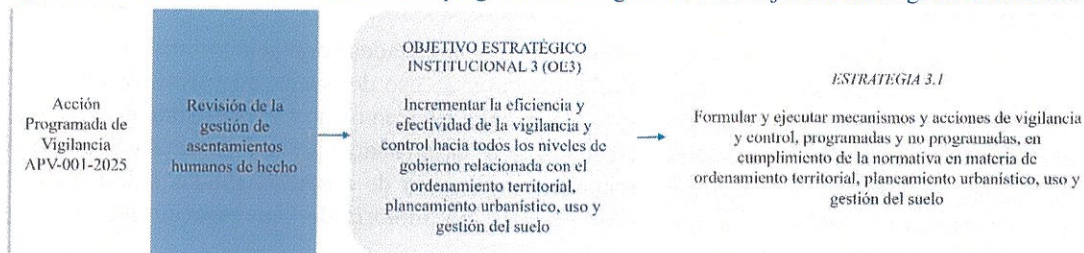
Son el conjunto de procesos que la SOT planifica, utiliza y aplica para el cumplimiento de las atribuciones de vigilancia determinadas en la LOOTUGS y su Reglamento. Estos mecanismos son: a. Verificación y revisión de información.

1.2 Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

La **Resolución No. SOT-DS-2023-013** que contiene el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en el artículo 38, letra c, referente a “Formulación, aprobación, sanción y ejecución de los planes anuales de vigilancia y de control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, señala que: las acciones programadas “Deben estar alineadas a uno o más objetivos estratégicos institucionales de la SOT”.

Considerando la planificación estratégica 2022-2025 de esta Superintendencia aprobada mediante Resolución No. SOT-DS-2021-010 de 11 de julio de 2022, la acción programada de vigilancia “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho” se enmarca en el Objetivo Estratégico 3 y la Estrategia 3.1, como se muestra en la figura siguiente:

Figura APV-001.1. Alineación de la acción programada de vigilancia a los objetivos estratégicos institucionales



DUGS, 2024

1.3 De la responsabilidad del Gobierno central y de los gobiernos municipales respecto a garantizar el derecho a la ciudad, el ordenamiento territorial y el acceso al hábitat de calidad

La **Constitución de la República (CRE, 2008)**, en el artículo 31, sobre el “derecho al disfrute pleno de la ciudad”, 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. 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.

Por otra parte, en el artículo 264 de la CRE se dispone las competencias de los gobiernos municipales, entre otras:

Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. 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.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.



[...]

La CRE en su artículo 375 dispone que, el Estado garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda:

El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. 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.

[...]

5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Finalmente, el artículo 415 de la CRE, respecto a las políticas de ordenamiento territorial y de uso del suelo, dispone que,

El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías.

Los **Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Organización de las Naciones Unidas – (ODS, 2023)**, sobre ciudades y comunidades sostenibles, señala como parte de sus fines,

[...]

que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Las ciudades representan el futuro del modo de vida global. La población mundial alcanzó los 8000 millones de personas en 2022, de las cuales más de la mitad viven en zonas urbanas. Se prevé que esta cifra aumente y que para 2050 el 70 % de la población vivirá en ciudades (Objetivo de Desarrollo Sostenible 11).

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2016)**, en su artículo 5, números 1 y 7, determina entre los principios rectores del 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.

[...]

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 adecuada y digna, a un

hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

1.4. De los asentamientos humanos de hecho y el levantamiento de información por parte de los GADM

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en su **artículo 74**, establece lo referente a los asentamientos 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.

La Ley ibidem en su artículo 75, establece lo referente a la obligatoriedad del levantamiento de información:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán 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, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

La LOOTUGS en su artículo 76, señala lo referente a la declaratoria de regularización prioritaria:

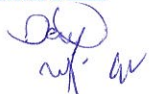
Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará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

[...]

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho 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, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio



de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 (CTUGS, 2020), referente a los “Lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho”, en su artículo 1, señala que,

La presente resolución tiene por objeto establecer los lineamientos básicos de procesos y procedimientos para el levantamiento periódico de información y la regularización de todos los asentamientos humanos de hecho, ubicados en suelo urbano y de ser el caso en suelo rural, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana en la jurisdicción de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sean estos de dominio público o privado.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 3, referente al ámbito de aplicación, señala que,

La presente resolución rige en el ámbito nacional en la jurisdicción de cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano para asentamientos humanos de hecho consolidados y en proceso de consolidación, constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable, cumpliendo los requisitos establecidos en esta resolución.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 6, referente a los asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento, determina que,

Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

- a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;
- b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 7, referente a los asentamientos humanos de hecho, objeto de declaración de zonas de interés social, señala que,

Para resolver la situación de los asentamientos humanos de hecho 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, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 8, referente a las etapas del proceso de regularización, establece:

Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización.

El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

a. Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.

b. Diagnóstico integral. - Se establecerá 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 y lo establecido en la presente resolución.

c. Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las 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.

La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.

d. Proceso de regularización. - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regularización prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

[...]

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 9, referente a la obligatoriedad de levantamiento de información de todos los asentamientos humanos de hecho, señala que:

Los GADM como parte del proceso de regularización y alimentación de los sistemas de información local y nacional tendrán la obligación de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

[...]

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 10, referente al procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho, señala que:

Los GADM en cumplimiento a la actualización del PDOT, a la elaboración, aprobación e implementación del PUGS y de sus ordenanzas realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio, considerando el siguiente contenido como mínimo:

a. Componente económico: Que contendrá los datos correspondientes al avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADM; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones), de todos los predios pertenecientes al asentamiento humano de hecho.

b. Componente físico: Que contendrá los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los



hubiera), el uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio, las edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), los equipamientos (si los hubiera), en concordancia con la normativa nacional vigente en materia de catastro.

c. Componente social: Que contendrá la identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).

d. Componente legal: Que contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

El artículo 11 de la Resolución Ibidem, referente a “Parámetros para el levantamiento de información”, señala que,

[...]

La información respecto de los asentamientos humanos de hecho identificados en cada jurisdicción territorial; deberán incluir por lo menos, la delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.

La información levantada y su veracidad será responsabilidad del GADM; será levantada a través de fichas por cada predio beneficiario del proceso de regularización y se identificarán predios destinados a equipamientos públicos, que servirá de base para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho que deberá realizar cada GADM.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en su artículo 13, referente a la remisión de la información al ente rector de hábitat y vivienda, señala que:

Los GADM deberán remitir obligatoriamente la información levantada al ente rector de hábitat y vivienda conforme al siguiente procedimiento:

a) El GADM elaborará un informe de factibilidad técnico-jurídico que contará con el levantamiento de información y un diagnóstico integral de acuerdo a los parámetros establecidos en la presente resolución, donde se identifiquen las áreas a ser regularizadas y las regularizadas de ser el caso, los beneficiarios, su situación social, económica y legal, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano de hecho, la dotación de sistemas de soporte, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural.

La información deberá incluir como mínimo: la delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa. El formato definido para la información será SHAPE y/o CAD.

b) La máxima autoridad del GADM remitirá el Informe con sus respectivos anexos a la máxima autoridad el ente rector de hábitat y vivienda, dos veces durante cada periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana. El primer informe se realizará dentro del primer año

y el segundo informe se remitirá a los dos años contados desde la remisión del primer informe dentro del periodo de gestión administrativa municipal o metropolitana.

Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

La Acción Programada de Vigilancia No. APV-001-2025 tiene como objetivo coadyuvar a la protección de la vida e integridad física de las personas y colectividades; y a la garantía del acceso a la vivienda adecuada y a un hábitat seguro y saludable, mediante la advertencia, prevención y orientación a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, sobre la obligatoriedad de realizar el levantamiento periódico de información, referente a los asentamientos humanos de hecho localizados en su territorio.

2.2 Ámbito de aplicación

La SOT para el oportuno ejercicio de su facultad de vigilancia, ejecutará en el año 2025 la acción programada de vigilancia “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho”, que abordará la verificación y revisión del levantamiento de información periódica de los asentamientos humanos de hecho, según la normativa nacional vigente, que será gestionado ante el ente rector de hábitat y vivienda.

Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho” se aplicará el mecanismo de vigilancia de “verificación y revisión de información”.

Este mecanismo está regulado en el título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

A las regulaciones establecidas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 se añadirán obligatoriamente los parámetros que en este documento se detallan.

Una vez la Intendencia General, de conformidad con el artículo 71, letra a, del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante Resolución No. SOT-DS-2023-013, dé la disposición de inicio de la acción programada de vigilancia No. APV-001-2025 contenida en el Plan Anual de Vigilancia para el año 2025 aprobado por la máxima autoridad, la Unidad ejecutora de la SOT dispuesta para el efecto, procederá con su implementación.

3.1 Verificación y revisión de información

La información necesaria para la implementación de la presente acción programada de vigilancia a través del mecanismo de verificación y revisión de información tendrá como fuente:

Información externa

Es la información que puede ser requerida desde la SOT a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las dependencias del Gobierno Central o Institucional y la ciudadanía en general, en cumplimiento de las atribuciones institucionales, y para efectos del cumplimiento de la presente acción, la misma se solicitará al ente rector de hábitat y vivienda.

La información, corresponderá al primer levantamiento de información que han realizado los GADM y han remitido al MIDUVI de conformidad con el artículo 13 “Remisión de la información al ente rector de hábitat y vivienda”, de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, que expide los “Lineamientos para



procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho”. Específicamente la información se refiere a:

- Levantamiento de información sobre asentamientos humanos de hecho, efectuado por el GADM entre el 14 de mayo del 2023 y el 14 de mayo del 2024, que corresponde al primer levantamiento de la gestión; donde se incluya el componente económico, físico, social y legal de conformidad con lo señalado en la Resolución No. 0006-CTUGS-2020.
- La información geográfica en formato shapefile, con la delimitación georreferenciada de los asentamientos humanos de hecho producto del primer levantamiento de información de los GAD municipales y metropolitanos, con todos los asentamientos humanos reconocidos por los GADM dentro de sus jurisdicciones territoriales, y remitidos hasta el momento.
- Fecha de entrega del levantamiento de información.

La información será gestionada con el Ente Rector de Hábitat y Vivienda.

Orden de verificación y revisión de información

El mecanismo de vigilancia de verificación y revisión de información, para su inicio no requiere de comunicación previa a la entidad sujeta a vigilancia, conforme lo señalado en el artículo 78 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

El Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo una vez gestionada la información deberá emitir la orden de verificación y revisión de información al equipo responsable, de conformidad con lo señalado en el artículo 77 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

3.2 Parámetros de verificación y revisión

Para la verificación y revisión de información se han determinado parámetros específicos, que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Si:** cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.
- **No:** cuando se evidencia que **no** se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.
- **No aplica:** cuando el parámetro no corresponde por el proceso específico, según las notas establecidas en cada tabla.

Una vez recibida la orden de verificación y revisión de información, los responsables de su ejecución constatarán lo detallado a continuación.

Para la presente acción se definen dos elementos:

- Levantamiento de información de los AHH y remisión al Ente Rector de Hábitat y Vivienda
- Contenidos del Levantamiento de información.

Tabla APV-001.1. Parámetros de verificación y revisión de información APV-001-2025

Referencia	Elemento	Parámetros	Criterio	Observaciones
Artículo 9, Resolución		Realiza el primer levantamiento periódico	Si / No*	

Referencia	Elemento	Parámetros	Criterio	Observaciones
006 – CTUGS - 2020	Levantamiento de información de los AHH y remisión al Ente Rector de Hábitat y Vivienda	El GADM remitió la información al ente rector de hábitat y vivienda, durante su primer año de gestión (esto es entre 14 de mayo del 2023 al 14 mayo 2024).	Si / No / No aplica	
Artículo 13, letra d, Resolución 006 – CTUGS - 2020				
Artículo 11, Resolución 006 – CTUGS - 2020	Contenidos del Levantamiento de información	La información presenta una delimitación georreferenciada de los asentamientos	Si / No / No aplica	
Artículo 11, Resolución 006 – CTUGS - 2020		Se identifica información de factores de riesgo mitigable y no mitigable	Si / No / No aplica	
Artículo 10, letra a, Resolución 006 – CTUGS - 2020		Contiene el componente económico	Si / No / No aplica	Avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos, la presencia de servicios básicos y otras variables determinadas por el GADM; edificaciones existentes; y, el avalúo total del predio (suelo más edificaciones).
Artículo 10, letra b, Resolución 006 – CTUGS - 2020		Contiene el componente físico	Si / No / No aplica	Datos del predio sobre la localización, área de influencia, la infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera), el uso de suelo, edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación), y equipamientos.
Artículo 10, letra c, Resolución 006 – CTUGS - 2020		Contiene el componente social	Si / No / No aplica	Identificación de los beneficiarios por cada predio, número de personas que habitan en la vivienda, los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho, nivel de instrucción, situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).
Artículo 10, letra d, Resolución 006 – CTUGS - 2020		Contiene el componente legal	Si / No / No aplica	Información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.

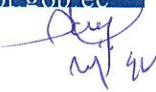
* Nota: para el análisis del presente elemento, en el caso de que el analista encargado de la revisión identifique que no se ha realizado el levantamiento periódico, colocará “No” en el primer parámetro, y “No aplica” en el resto de los parámetros de la revisión.

DUGS, 2024.

3.3 Temporalidad de la ejecución

La temporalidad para la verificación y revisión de información es de quince (15) días término, que podrán ser ampliados por siete (7) adicionales, contados a partir del día siguiente de la orden de verificación y revisión de información, bajo pedido justificado del analista/especialista técnico encargado de la ejecución de la acción.

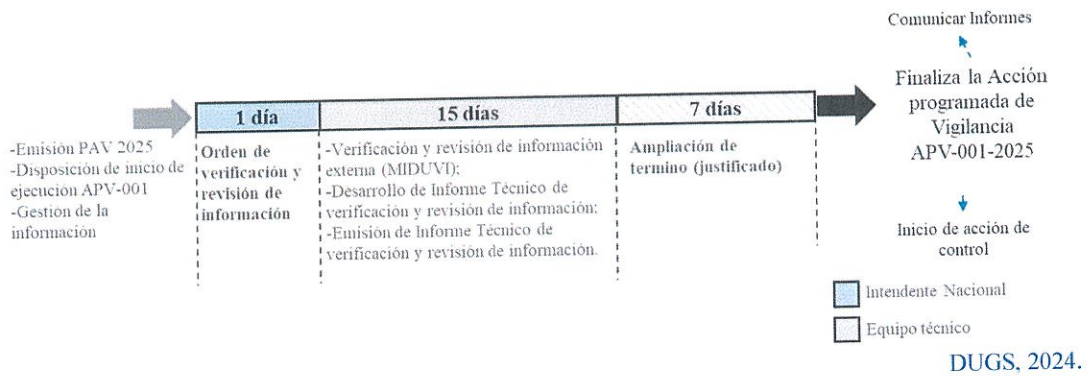
La temporalidad prevista contempla la revisión de la información; así como la elaboración y emisión del Informe técnico de verificación y revisión de información conforme a los contenidos mínimos señalados en el artículo 80 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de



Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, y en el formato establecido para el efecto.

De acuerdo con el artículo 79 de la Resolución SOT-DS-2023-013, el informe será puesto en conocimiento de la Autoridad que emitió la orden de Verificación y revisión de información, para que se continúe con el trámite respectivo.

Figura APV-001.2. Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-001-2025



3.4 Resultados del proceso de vigilancia

Conforme a lo dispuesto en el artículo 93 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, y la directriz emitida por la Intendencia General mediante Memorando Nro. SOT-IGOT-0254-2023-M, se determina la aplicación del mecanismo Verificación y Revisión de información podrá concluir en los siguientes resultados:

- **Advertencia, prevención y/u orientación**

El artículo 30, literales f, gg, y dd, del título I “Preliminar” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, **advertir** tiene la finalidad de dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas que se generarían en el caso de inobservar disposiciones jurídicas; **prevenir** tiene la finalidad de señalar con anticipación las disposiciones aplicables de obligatorio cumplimiento; y, **orientar** es comunicar las recomendaciones acerca de la correcta implementación de los principios rectores relacionados con el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Conforme las definiciones determinadas en el artículo ibidem: “Advertir”, “Orientar” y “Prevenir”, el informe de resultados de la vigilancia podrá concluir con una indicación de advertencia, prevención y/u orientación, a las entidades sujetas a vigilancia.

El Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, según sea el caso, comunicará los resultados a la entidad sujeta a vigilancia en un término máximo de cinco (5) días desde el día siguiente a la emisión del informe. Sin perjuicio de la aplicación del Art. 93, literales a), b) y c) del Código Sustantivo de la SOT.

En este marco, las advertencias, prevenciones y orientaciones se definen de la siguiente manera:

- **Orientaciones:**

En los casos en que se constate que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información, mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia, se comunicará a la entidad pública sujeta a la vigilancia este resultado, en hasta cinco (5) días término desde emitido el informe. Además, se orientará de manera general conforme lo expuesto a continuación, señalando en la comunicación que este tipo de resultado no limita el iniciar otro proceso de vigilancia o control a la entidad en un momento posterior.

- Respecto a la responsabilidad del GADM de asegurar el acceso a un hábitat seguro y saludable a toda la población, considerando los principios del ordenamiento territorial establecidos en la LOOTUGS, principalmente sobre la sustentabilidad que menciona: “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”; y respecto a la función pública del urbanismo que implica que, “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 adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad [...]”.

- Respecto a la gestión integral de riesgos y la protección de vidas humanas; además, de fomentar los incentivos económicos y logísticos para la movilización de la sociedad expuesta al riesgo de desastres, según lo señala el Marco de Sendai 2015 – 2023 en sus prioridades 1 y 3.

- **Previsiones:**

- En los casos en que se evidencie que, el GADM realiza el levantamiento de información periódico, no obstante, este levantamiento no contiene todo lo dispuesto en la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, artículo 10, se prevendrá al GAD de observar lo dispuesto para el levantamiento periódico, respecto al componente físico, social, económico y legal de todos los asentamientos humanos de hecho, así como una delimitación georreferenciada de los asentamientos, y las afectaciones existentes.
- En el caso en el que se identifiquen AHH no localizados en zonas de riesgo no mitigable o de protección, se prevendrá al GADM respecto a la posibilidad de la aplicación del instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, o de la identificación de zonas especiales de interés social para relocalizar a los asentamientos humanos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para su población o se localicen en zonas de protección natural o cultural, como lo dispone la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020 en artículo 7.

- **Advertencias:**

- En los casos en que no se haya realizado el levantamiento de información periódica que dispone la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, se advertirá al GADM de esta responsabilidad; o a su vez, dicho levantamiento, en conjunto con el informe de factibilidad técnico-jurídico y sus anexos, no ha sido remitido al ente rector de hábitat y vivienda, durante su primer año de gestión (esto es entre 14 de mayo del 2023 al 14 mayo 2024).

Finalmente, como lo señala el artículo 93 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento



Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, con la emisión del Informe del mecanismo de vigilancia, y la comunicación de resultados se da por finalizada la acción programada de vigilancia.

La disposición de comunicar al ente público sujeto a vigilancia la culminación del proceso y los resultados encaminados a advertir, prevenir y orientar, determinados en la directriz emitida por la Intendencia General de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con Memorando Nro. SOT-IGOT-0254-2023-M, se emitirán por parte de la autoridad que generó la orden de verificación y revisión de información, en el marco de lo dispuesto en la mencionada directriz y la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

Entidad pública sujeta a vigilancia

El artículo 75 de la LOOTUGS dispone que:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán 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, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

La Resolución No. 006-CTUGS-2020, de fecha 28 de febrero de 2020, en su artículo 8 determina que “Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los Asentamientos Humanos de Hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización”.

El GADM en virtud de sus competencias relativas a la regulación del uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

a. Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los Asentamientos Humanos de Hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.

[...]

d. Proceso de regularización. - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

En tal virtud y conforme a la normativa vigente expuesta en los acápite anteriores se determina que las entidades públicas sujetas a vigilancia corresponden a los 221 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos.

Ejecutante de la acción programada de vigilancia

La reforma al Estatuto Orgánico de la SOT, en su artículo 10 referente a la estructura descriptiva, expedida mediante Resolución No. SOT-DS-2023-003, señala como misión de la gestión de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo “ Diagnosticar las problemáticas territoriales relacionadas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural del nivel cantonal, mediante la formulación y seguimiento de los planes de vigilancia y control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial [...]”; y como atribución y responsabilidad de la DUGS, “b) Desarrollar las

acciones programadas de vigilancia y de control relacionadas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo del nivel de gobierno cantonal”.

Por lo que, la INOT, a través de su Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, actuará como ejecutante de la acción programada de vigilancia “Revisión de la gestión de asentamientos humanos de hecho”.

La unidad responsable de la ejecución de la acción de vigilancia actuará siguiendo las disposiciones contempladas en el Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, así como las especificadas en este procedimiento, conforme a distribución territorial y detalle de los sujetos de vigilancia.

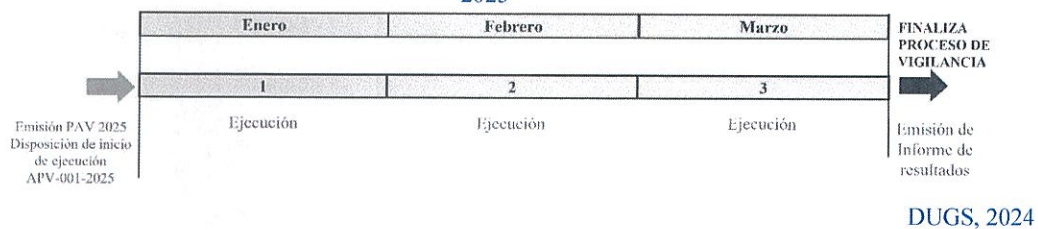
Consideraciones generales

6.1 Programación para la ejecución de la acción de vigilancia

La unidad ejecutora de la presente acción programada de vigilancia ejecutará la presente acción en el periodo comprendido de enero a marzo de 2025.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Resolución No. SOT-DS-2021-013, como actividades de seguimiento a la acción programada de vigilancia, las unidades presentarán, al concluir el plazo dispuesto para la ejecución, un Informe que contenga los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.

Figura APV-001.3. Esquema general del cronograma de ejecución de la Acción Programada de Vigilancia 001-2025



Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador

APV-002

EJECUTANTE:
Dirección de
Ordenamiento Territorial

SEGUIMIENTO:
INOT

TEMPORALIDAD:
Abril-septiembre 2025

Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2025 “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador”

Marco referencial

1.1. De las atribuciones y facultad de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

La **Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008)** en el artículo 213, señala que,

Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.

[...]

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en el artículo 95, señala que,

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.

El artículo 96 de la LOOTUGS señala que, son atribuciones de la Superintendencia:

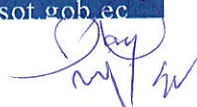
1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.
2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural.

[...]

10. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento.

[...]

El **Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019)**, en el artículo 65, sobre el “Control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo”, señala que,



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

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

El artículo 66 del reglamento ibidem, sobre las “Atribuciones para control y juzgamiento”, señala que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deberá al menos “Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará la superintendencia”.

El artículo 69 del reglamento ibidem, sobre la “Planificación del control”, señala que,

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

[...]

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo ejercerá la vigilancia y

control a través de acciones en dos ámbitos:

- Acciones programadas. - Las establecidas en el plan anual aprobado por el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- Acciones no programadas. - Las que la Superintendencia ejecutará en cualquier momento, de oficio y a petición de parte, cuando presumiere infracciones a la LOOTUS y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo.

La **Resolución No. SOT-DS-2023-013** “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en el Título I “Preliminar”, artículo 30, literales a, nn, define:

- a) **Acción Programada:** Conjunto de actividades y procedimientos que se ejecutarán para lograr los objetivos de la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo, definiendo el propósito de las actuaciones, los responsables, el cronograma de cumplimiento y demás elementos para quién ejecutará la acción.

[...]

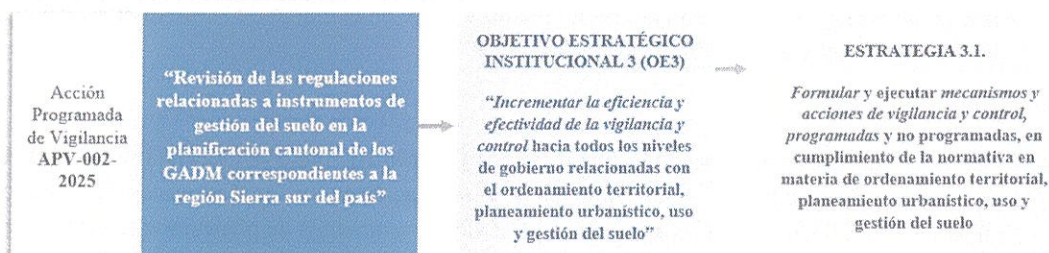
- nn) Vigilancia: Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

1.2. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

La **Resolución No. SOT-DS-2023-013** “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en el artículo 38, literal c, del Título II “Formulación, aprobación, sanción y ejecución de los planes anuales de vigilancia y de control de la SOT”, señala que las acciones programadas “Deben estar alineadas a uno o más objetivos estratégicos institucionales de la SOT”.

Considerando la planificación estratégica 2022-2025 de la Institución aprobada mediante Resolución No. SOT-DS-2022-010 de 11 de julio de 2022, la acción programada de vigilancia “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador”, se enmarca en el Objetivo Estratégico 3 y la Estrategia 3.1, como se muestra en la figura a continuación,

Figura APV-002.1 Alineación de la acción programada de vigilancia a los objetivos estratégicos institucionales



DUGS, 2024.

1.3. De las competencias, atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos

La **Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008)**, en el artículo 264, numero 1, señala que los gobiernos municipales tendrán (entre otras) las siguientes competencias exclusivas:

1. 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;

[...]

El **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010)**, en el artículo 42 letras a, b, c y e, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;



c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

[...]

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas.

[...]

El código ibidem en el artículo 55 letra a, establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipal, entre otras:

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

[...]

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en el artículo 91 número 2, señala que son atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos “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”.

1.4. De los instrumentos de gestión del suelo

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en el artículo 29, sobre el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo señala que, “Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos”.

La ley ibidem en el artículo 31, sobre los planes urbanísticos complementarios señala que, “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 parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico”.

La ley ibidem en el artículo 32, sobre los planes parciales señala que,

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

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

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

La ley ibidem en el artículo 37, sobre otros instrumentos de planeamiento urbanístico, señala que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos podrán generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

La ley ibidem en el artículo 44, sobre la gestión del suelo señala que,

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 con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

La LOOTUGS en el artículo 47, sobre los instrumentos de gestión del suelo señala que,

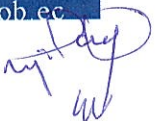
Los instrumentos de gestión del suelo son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. 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.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen.

La ley ibidem en el artículo 48, sobre el instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, señala que, “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”.

La ley ibidem en el artículo 49, sobre las unidades de actuación urbanística señala que,



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 transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos.

La LOOUGS en el artículo 54, sobre los instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial, señala que,

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de 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.

La ley ibidem en el artículo 55, sobre el reajuste de terrenos señala que, “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 (...)”

La ley ibidem en el artículo 56, sobre la integración inmobiliaria señala que,

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. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

La ley ibidem en el artículo 58, sobre la cooperación entre partícipes señala que, “Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial (...)”.

La LOOTUGS en el artículo 60, sobre los instrumentos para regular el mercado del suelo, señala que,

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.

La ley ibidem en el artículo 64, sobre la declaración de desarrollo y construcción prioritaria señala que,

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 determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

[...]

La ley ibidem en el artículo 65, sobre la declaración de zonas especiales de interés social señala que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o 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 y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

[...]

La ley ibidem en el artículo 67, sobre las afectaciones señala que,

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el plan de uso 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 ley ibidem en el artículo 70, sobre los bancos de suelo señala que,

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este 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 cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

[...]

La LOOTUGS en el artículo 71, sobre los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano señala que,

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

La ley ibidem en el artículo 72, sobre la concesión onerosa de derechos señala que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la

[Handwritten signature]

transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

[...]

Con este fin, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el plan de uso y gestión de suelo o sus planes urbanísticos complementarios.

[...]

La LOOTUGS en el artículo 77, sobre la habilitación del suelo, señala que,

[...]

Los municipios de más de cincuenta mil 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. Los demás municipios podrán prescindir de los dos instrumentos de gestión antes indicados para urbanizar o edificar el suelo, pero establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

El **Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019)**, en el artículo 14 letra j, señala que el componente urbanístico del plan deberá contener al menos “La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite”.

El Reglamento ibidem en el artículo 38, sobre la determinación de cargas señala que, “En el establecimiento de las cargas se deberá tener como criterio la definición de las obras que se pretende financiar, el requerimiento de suelos públicos y el de los suelos privados, de conformidad con los instrumentos de gestión aplicables”.

La **Resolución No. 005-CTUGS-2020** “Norma Técnica Uso y Gestión de Suelo y Planes Urbanísticos de GADS”, en el artículo 27, sobre el componente urbanístico, señala que,

Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

La resolución ibidem, en el artículo 28, letra m, señala como contenidos mínimos del componente urbanístico a la “Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica)”.

1.5. De los instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

El **Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD, 2010)** en su disposición general decimocuarta señala que,

Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en el artículo 74, sobre los Asentamientos de hecho (AHH), define que,

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.

La Ley Ibidem en el artículo 76, sobre la declaratoria de regularización prioritaria señala que,

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

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho 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, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.



En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

La **Resolución 006-CTUGS-2020** “Lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho”, en el artículo 4 letra i, sobre las definiciones señala que la Regularización integral es “El conjunto de procesos y procedimientos tendientes a formalizar los asentamientos humanos de hecho, gestionando la titularización individual y el desarrollo de infraestructura”.

La resolución ibidem en el artículo 6, sobre los asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento, señala que,

Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características:

- a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM;
- b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos.

La Resolución 006-CTUGS-2020 en el artículo 8, sobre las etapas del proceso de regularización, señala que,

Como etapa inicial el GADM debe contar con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción, en donde constarán las etapas del proceso de regularización.

El GADM mediante la aplicación e implementación de sus competencias en el uso y gestión del suelo es el responsable de este proceso de regularización en el cual se establecen como mínimo, las siguientes etapas:

- a. Levantamiento de información. - En esta etapa se identifica, levanta y analiza toda la información física, social, económica y legal para identificar todos los asentamientos humanos de hecho localizados en todo el territorio, a fin de iniciar el proceso de regularización.
- b. Diagnóstico integral. - Se establecerá 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 y lo establecido en la presente resolución.
- c. Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las 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.

La regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, al amparo del marco legal vigente.

d. Proceso de regularización. - Una vez culminado el proceso de declaratoria de regulación prioritaria, se da inicio al proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho con el fin de habilitar el fraccionamiento del suelo y determinar los parámetros urbanísticos que formarán parte de la Ordenanza municipal o metropolitana que se expida para el efecto.

e. Proceso de titularización. - Etapa en que se otorgan escrituras individuales a los beneficiarios de la regularización del asentamiento humano de hecho.

f. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. - El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

La resolución ibidem en el artículo 15, sobre el plazo para los procesos de regularización, señala que,

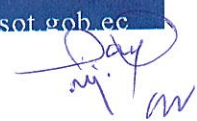
Los GADM de acuerdo al plazo establecido en la normativa legal nacional vigente para el efecto finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

Los asentamientos humanos de hecho que hubieren iniciado un proceso de consolidación posterior a la fecha determinada por la LOOTUGS deberán ser identificados de acuerdo a lo establecido en esta resolución, e incorporados dentro del componente urbanístico del PUGS; sin embargo, su regularización física y legal no será de forma prioritaria y podrán ser tramitados en procesos posteriores según lo disponga la planificación de cada GADM.

Si los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores al 28 de diciembre de 2010 se ubican en zonas de alta vulnerabilidad y riesgo no mitigable, el GADM podrá incorporarlos de forma prioritaria para su relocalización.

La resolución ibidem en el artículo 16, señala que los parámetros para la identificación de asentamientos humanos de hecho que puedan ser regularizados son,

- a. Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica;
- b. Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;
- d. Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;



e. Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

La Resolución 006-CTUGS-2020 en el artículo 17, señala que los parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no puedan ser regularizados, son,

a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:

1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;

b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;

c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación;

La resolución ibidem en el artículo 18, sobre la relocalización de AHH ubicados en zonas de riesgo no mitigable señala que,

Los asentamientos humanos de hecho 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, el GADM aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados, serán regulados mediante plan parcial.

La relocalización de los asentamientos humanos de hecho deberá efectuarse en el suelo urbano vacante más cercano a la zona donde se asientan o en suelo rural salvo excepciones plenamente justificadas, previo a la autorización por parte de la Autoridad Agraria Nacional, de cambio de la clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana.

La resolución ibidem en el artículo 19, sobre la exclusividad, señala que,

Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos

humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

La resolución ibidem en el artículo 21 letra b, sobre la iniciativa de regularización, señala que,

Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los GADM una vez identificados y levantada la información de acuerdo a lo que establece la presente resolución.

[...]

b. Declaratoria de regulación prioritaria: Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.

[...]

Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

La Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2025 tiene como objeto coadyuvar a garantizar el acceso y aprovechamiento de las potencialidades del territorio de manera sostenible y sustentable de conformidad con el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios; y el acceso a un hábitat seguro y saludable y a una vivienda adecuada y digna; mediante la advertencia, prevención y orientación a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos respecto a la implementación de los instrumentos de gestión del suelo en su territorio.

2.2 Ámbito de aplicación

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de vigilancia, ejecutará en el 2025 la acción programada de “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador”, que abordará la verificación y revisión de los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y Planes Parciales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos correspondientes a la región Sierra sur del país.

Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador” se aplicará el mecanismo de vigilancia de verificación y revisión de información regulado en el título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

De conformidad con el artículo 71, letra a, del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” de la Resolución No. SOT-

DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, una vez el Intendente General, dé la disposición de inicio de la acción programada de vigilancia No. APV-002-2025 contenida en el Plan Anual de Vigilancia para el año 2025 aprobado por la máxima autoridad, la Unidad ejecutora de la SOT dispuesta para el efecto, procederá con su implementación.

3.2 Verificación y revisión de información

3.2.1 Gestión de la Información

Para la implementación de la presente acción programada de vigilancia a través del mecanismo de verificación y revisión de información se tendrá como fuente información interna y externa.

La información interna, de conformidad con el artículo 75 letra a, de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Es la información que ha sido levantada y/o generada y almacenada por las unidades sustantivas de la Superintendencia, en ejercicio de sus facultades, atribuciones o responsabilidades”.

La información necesaria para esta acción corresponde a la última carga en la plataforma IPSOT que se encuentre vigente, según el detalle a continuación:

- Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)
- Ordenanza de Aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo
- En caso de existir, información cartográfica

La información externa de conformidad con el artículo 75 letra b de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, “Es la información que, conforme a la LOTAIP, COPYFP, LOOTUGS y demás normativa aplicable, puede ser requerida desde la SOT a los GAD, dependencias del Gobierno Central o Institucional y la ciudadanía en general, en cumplimiento de sus atribuciones”. Para ello, la unidad ejecutora de la acción deberá solicitar información externa a los GADM referente a:

- De existir, Planes Parciales de aplicación de instrumentos de gestión del suelo emitidos en los últimos dos (2) años. Deberá señalarse que, en caso de que no se hayan emitido planes parciales desde el GADM, se remita por ello escrito.

3.2.2 Vigencia de los instrumentos

Previo a la emisión de la orden de verificación y revisión se constatará en la ordenanza de aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la fecha de aprobación/publicación desde la cual está en vigencia el instrumento, con la finalidad de revisar únicamente planes vigentes.

3.2.3 Orden de verificación y revisión de la información

De conformidad con el artículo 77 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, una vez que se haya gestionado con la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales (INIAET) la entrega-recepción de los Planes de Uso y Gestión de Suelo vigentes y con la entidad vigilada los planes parciales, la máxima autoridad de la unidad ejecutora emitirá la orden de verificación y revisión de información al equipo técnico responsable.

3.2.4 Comunicación de inicio

De conformidad con lo señalado en el artículo 78 de la Resolución ibidem, el mecanismo de vigilancia de verificación y revisión de información, para su inicio no requiere de comunicación previa alguna a la entidad sujeta a vigilancia.

3.3 Elementos, parámetros y criterios de verificación y revisión

Para la verificación y revisión de información se han determinado parámetros específicos para cada uno de los componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo, que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Si:** cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.
- **No:** cuando se evidencia que **no** se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.
- **No Aplica (N/A):** cuando no se pueda evaluar el parámetro por ser consecuente del parámetro previo.
- **Indeterminado:** cuando el parámetro aplique, pero por ausencia de información no se pueda determinar; por ejemplo, por la falta de información geográfica.

Una vez recibida la orden de verificación y revisión de información, los responsables de su ejecución constatarán los parámetros que se detallan a continuación:

Tabla APV-002.1 Parámetros de verificación y revisión relacionados a instrumentos de gestión del suelo

Referencia	Elementos	Parámetros de verificación y revisión	Criterio ¹
Art. 29 y 49 LOOTUGS	Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios ²	Determina Unidades de Actuación Urbanística (UAU)	
Art. 37 y Art.38 RLOOTUGS		Determina cargas y beneficios para las UAU	
Art. 71 y 72 LOOTUGS	Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano ³	Determina concesión onerosa de derechos (COD) para transformar el suelo rural a suelo rural de expansión urbana	
		Determina COD para transformar el suelo rural a suelo urbano	
		Determina COD para modificar usos de suelo	
		Determina COD para autorizar mayor aprovechamiento del suelo	
Art. 31 LOOTUGS	Planes Parciales ⁴	Formuló y aprobó Planes Parciales	
Art. 32 LOOTUGS	Aplicación de instrumentos de gestión del suelo en planes parciales ⁵	Selecciona y desarrolla instrumentos de gestión del suelo a aplicar mediante planes parciales	

¹ En los Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial; Instrumentos para regular el mercado de suelo; e, Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, señalar si: nombra el instrumento, lo conceptualiza, georreferencia zonas de aplicación y/o establece regulaciones específicas de aplicación.

² Con base en el artículo 77 de la LOOTUGS, este instrumento será obligatorio para GADM con más de 50 000 hab.

³ Con base en el artículo 72 de la LOOTUGS, los GADM determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación.

⁴ Señalar el Plan Parcial y la Ordenanza de Aprobación

⁵ Describir los instrumentos de gestión del suelo que se aplican en planes parciales. De ser necesario incluir gráficos, tablas, etc. Además, detallar el uso de los instrumentos de gestión del suelo que se implementan en cada plan parcial.



DUGS, 2024

Tabla APV-002.2 Parámetros de verificación y revisión relacionados a instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

Referencia	Elementos	Parámetros de verificación y revisión	Criterio
Art. 76 LOOTUGS Art. 8.c, Art. 19 Res. 006-CTUGS-2020	Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho ⁶	Determina zonas objeto de un proceso de regularización prioritaria en el componente urbanístico del PUGS	
Disp. Gen Décimo Cuarta COOTAD Art. 17 Res. 006-CTUGS-2020		Las zonas identificadas para la declaratoria de regularización prioritaria se localizan fuera de áreas de riesgo no mitigable	
		Las zonas identificadas para declaratoria de regularización prioritaria se localizan fuera de áreas protegidas (SNAP, Bosques y vegetación protectores, ecosistemas frágiles)	
Art. 76 LOOTUGS Art. 18 Res. 006-CTUGS-2020		En caso de existir AHH que no cumplan con los parámetros de integración urbana, presenten riesgos para la población o se localicen en áreas declaradas de protección natural o cultural, se realiza la declaración de zonas de interés social	

DUGS, 2024

Tabla APV-002.3 Datos generales del GADM sujeto a vigilancia

Datos Generales	Criterio ⁷
Población ⁸	
Fecha de establecimiento de las zonas de objeto de un proceso de regularización prioritaria ⁹	
Clase de suelo donde se localizan las zonas objeto de regularización prioritaria ¹⁰	
Subclase de suelo donde se localizan las zonas objeto de regularización prioritaria ¹¹	

DUGS, 2024

3.4 Temporalidad de la ejecución

El término para la verificación y revisión de información es de siete (7) días, que podrán ser ampliados por el término de tres (3) días adicionales, contados a partir de la orden de verificación y revisión de información, bajo pedido justificado del analista/especialista técnico encargado de la ejecución de la acción. La temporalidad prevista contempla la revisión del PUGS y Planes Parciales en caso de haberlos,

⁶ Con base en el Art. 76 de la LOOTUGS los GADM determinarán, zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria. Esta declaratoria se debe realizar en el componente urbanístico del PUGS.

⁷ Se deberá completar con información alfanumérica correspondiente a los datos generales solicitados.

⁸ Se deberá incluir en el análisis el dato oficial de la población utilizado en el PUGS para corroborar la obligatoriedad en el cumplimiento de instrumentos de gestión del suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios; para intervenir la morfología del suelo y estructura predial; para regular el mercado del suelo (bancos de suelo).

⁹ La fecha de establecimiento de las zonas objeto de un proceso de regularización prioritaria (fecha de entrada en vigencia del PUGS), permite prevenir al GADM en relación con el cumplimiento del Art. 76 de la LOOTUGS sobre el plazo de 2 años para realizar la declaratoria de regularización prioritaria.

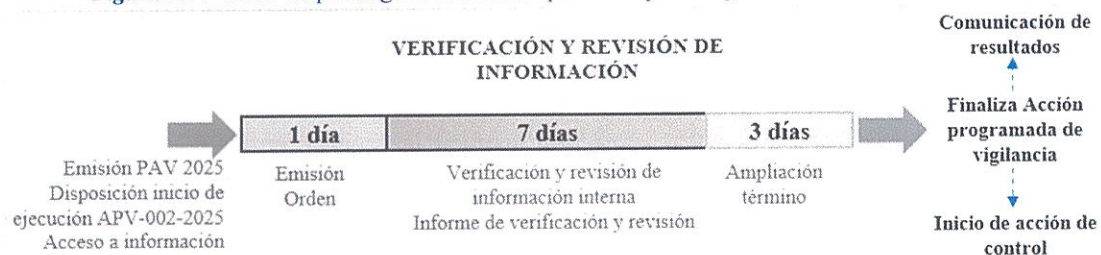
¹⁰ Permite identificar la localización de los AHH objeto de un proceso de regularización prioritaria.

¹¹ Ibidem.

la elaboración y emisión del Informe técnico de verificación y revisión de información conforme a los contenidos mínimos señalados en el artículo 80 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013, y en el formato establecido para el efecto.

De acuerdo con el artículo 79 de la Resolución SOT-DS-2023-013, el informe será puesto en conocimiento de la Autoridad que emitió la orden de verificación y revisión de información, para que se continúe con el trámite respectivo.

Figura APV-002.2 Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-002-2025



Los términos establecidos no impiden intercalar actividades para verificar y revisar la información de más de un instrumento.

3.5 Resultados del proceso de vigilancia

Conforme a lo dispuesto en el artículo 93 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, y la directriz emitida por la Intendencia General mediante Memorando Nro. SOT-IGOT-0254-2023-M que señala que, “dentro de los procesos de vigilancia iniciados o que se inicien, se podrá obtener como resultado según el caso concreto lo siguiente: - Advertencia, prevención y/u orientación. - Conforme las definiciones determinadas en el artículo 30 de la Resolución SOT-DS-2023-013 de Advertir, Orientar y Prevenir” respecto a los tipos de resultados, la aplicación del mecanismo Verificación y Revisión de información podrá concluir en los siguientes resultados:

- **Observancia de la normativa legal aplicable**

Cuando se constata que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia. En este caso, el Intendente Nacional comunicará a la entidad pública sujeta a la vigilancia este resultado en el término máximo de cinco (5) días contados desde el día siguiente a la emisión del Informe. La comunicación registrará que este tipo de resultado no limita el iniciar otro proceso de vigilancia o control a la entidad en un momento posterior.

- **Advertencia, prevención y/u orientación**

El artículo 30, literales f, gg, y dd, del título I “Preliminar” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, *advertir* tiene la finalidad de dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas que se generarían en el caso de inobservar disposiciones jurídicas tiene la finalidad, *prevenir* tiene la finalidad de señalar con anticipación las disposiciones aplicables de

[Firma manuscrita]

obligatorio cumplimiento, y, *orientar* es comunicar las recomendaciones acerca de la correcta implementación de los principios rectores relacionados con el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Conforme las definiciones determinadas en el artículo ibidem: “Advertir”, “Orientar” y “Prevenir”, los informes de resultados de los mecanismos podrán concluir con una indicación de advertencia, prevención y/u orientación, a las entidades sujetas a Vigilancia.

El Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo comunicará los resultados a la entidad y/o dependencia sujeta a vigilancia en un término máximo de cinco (5) días.

Orientación:

Se recomendará orientación para todas las entidades sujetas a vigilancia, esta debe enfocarse en:

- La responsabilidad del GADM respecto a asegurar la equidad territorial y justicia social mediante la toma de decisiones que propendan a garantizar a la población, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir;
- La responsabilidad del GADM de garantizar el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos;
- La responsabilidad del GADM respecto a asegurar el acceso a un hábitat seguro y saludable para toda la población, considerando la función pública del urbanismo establecida en principios del ordenamiento territorial de la LOOTUGS.

Prevención:

Se recomendará prevención cuando se evidencie que no se ha incorporado instrumentos de gestión de suelo en los PUGS o Planes Parciales que no sean de obligatorio cumplimiento según la legislación nacional vigente, señalando explícitamente que no son obligatorios, pero pueden ser desarrollados, esta debe estar enfocada en:

- La observancia del artículo 29 de la LOOTUGS y 27 de la Resolución Nro. 005-CTUGS-2020, en relación con la determinación de los instrumentos de gestión del suelo a ser empleados por el GADM;
- La observancia del artículo 49 de la LOOTUGS en relación con la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios en los GADM de menos de 50 000 habitantes;
- La observancia del artículo 76 de la LOOTUGS y 21.b de la Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en relación con el deber del GADM de observar y desarrollar instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho, principalmente lo referente al instrumento de la declaratoria de regularización prioritaria. En este sentido, se recomendará definir zonas que serán objeto de regularización prioritaria y sus mecanismos específicos, a través de herramientas adecuadas como cartografía y otro tipo de delimitaciones territoriales, en concordancia con los artículos 74 y 75 de la LOOTUGS;
- La observancia del artículo 76 de la LOOTUGS, en relación con el plazo de dos (2) años, desde la vigencia del plan de uso y gestión de suelo, para que el GADM realice la declaratoria de regularización prioritaria, caso contrario el Gobierno Central podrá realizarla bajo la autorización del Consejo Nacional de Competencias quien aprobará el mecanismo de

recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Advertencia:

Se recomendará advertencia cuando se evidencie que no se han incorporado instrumentos de gestión de suelo que sean de uso o aplicación obligatoria por su cantidad poblacional mayor a cincuenta mil habitantes, esta debe estar enfocada en:

- La obligación de la aplicación de instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios de acuerdo con lo establecido en los artículos 49 y 77 de la LOOTUGS;
- La obligación de determinar zonas objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria en ausencia de riesgos para la población y respeto al patrimonio natural y cultural, puesto que, de no hacerlo, se podría incurrir en las infracciones tipificadas en el capítulo II “Infracciones y sanciones sujetas al control de la SOT”, de acuerdo con el artículo 76 de la LOOTUGS disposición decimocuarta del COOTAD.

Inicio de una acción de control

Se recomendará el inicio de una acción de control cuando:

- Durante la revisión del Plan de Uso y Gestión de Suelo, se evidencie incumplimientos en los artículos 27 de LOOTUGS, 11 de la Resolución 005-CTUGS-2020 relacionados a los contenidos mínimos del PUGS y los artículos 18 y 28 de la Resolución 005-CTUGS-2020 relacionados a los contenidos mínimos del componente estructurante y componente urbanístico. Se deberá verificar que, no se hayan revisado dichos incumplimientos en acciones de control previamente realizadas por la SOT.
- Se presuma que la entidad sujeta a vigilancia podría estar cometiendo una o varias infracciones establecidas en el ordenamiento jurídico aplicable, sea por las evidencias o hallazgos adicionales obtenidos durante la verificación y revisión de información;

En estos casos, en los Informes de verificación y revisión de información se dejará constancia de aquello como “otros hallazgos” y se recomendará el inicio de una acción de control. Se debe destacar también que, el hecho de recomendarse una advertencia no implica que en adición se recomiende el inicio de una acción de control. En este caso, la INOT, remitirá dicho resultado a la Intendencia General, para que se determine la factibilidad de dar inicio como una acción no programada desde la Intendencia Zonal respectiva.

Finalmente, como lo señala el artículo 93 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, con la emisión del Informe del mecanismo de vigilancia y la comunicación de los resultados o la recomendación del inicio de una acción de control a la Intendencia General se da por finalizada la acción programada de vigilancia.

La disposición de comunicar al ente público sujeto a vigilancia la culminación del proceso y los resultados encaminados a advertir, prevenir y orientar, determinados en la directriz emitida por la Intendencia General de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, regulada mediante Memorando Nro. SOT-IGOT-0254-2023-M, o a su vez la observancia de las disposiciones legales y normativas aplicables, se emitirán por parte de la autoridad que emitió la orden de Verificación, en el marco de lo dispuesto en la mencionada directriz y la Resolución No. SOT-DS-



2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

Cuando se recomienden el inicio de una acción de control, los Informes serán puestos en conocimiento de la Intendencia General para la autorización de las actuaciones de control que correspondan.

Entidad pública sujeta a vigilancia

El artículo 42 letras a, b, c y e, del COOTAD señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras, las siguientes,

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

[...]

e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

El artículo 55, letra a, del COOTAD establece como competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipal, entre otras,

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

El artículo 29 de la LOOTUGS, sobre el Plan de Uso y Gestión de Suelo señala que,

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 componentes estructurante y urbanístico.

El artículo 29 de la LOOTUGS, sobre el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo dispone que, “Los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos”.

El artículo 91 número 2 de la LOOTUGS señala que son atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos “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”

El artículo 27 de la Resolución 005-CTUGS-2020, sobre el componente urbanístico dispone que,

Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al MTD del PDOT.

En tal virtud y conforme a la normativa vigente expuesta en los acápites anteriores se determina que las entidades públicas sujetas a vigilancia corresponden a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos. Además, en continuación con la ejecución de la APV-006-2024 que evaluó los GADM de la región amazónica, se proyecta evaluar a una muestra de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales correspondientes a la región Sierra sur del Ecuador, a través del análisis y la verificación documental sobre sus Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y Planes Parciales. (ver ANEXO 1-APV-002-2025 al final del presente plan).

Ejecutante de la acción programada de vigilancia

El Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la SOT, regulado mediante Resolución No. SOT-DS-2023-003, señala como misión de la Dirección de Ordenamiento Territorial,

Diagnosticar las problemáticas territoriales relacionadas al ordenamiento territorial de los niveles nacional, provincial, cantonal y parroquial rural, mediante la formulación y seguimiento de los planes de vigilancia y control de la Superintendencia en el marco de la LOOTUGS y demás normativa, para precautelar, promover y orientar el uso racional y sostenible de los recursos del territorio y la protección de su patrimonio natural y cultural, garantizando los derechos de los ciudadanos a la ciudad y al territorio.

En tal virtud, para la presente acción, la INOT a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, actuará como unidad ejecutante de la acción programada de vigilancia “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región sierra sur del Ecuador”.

Consideraciones generales

6.1 Programación para la ejecución de la acción de vigilancia

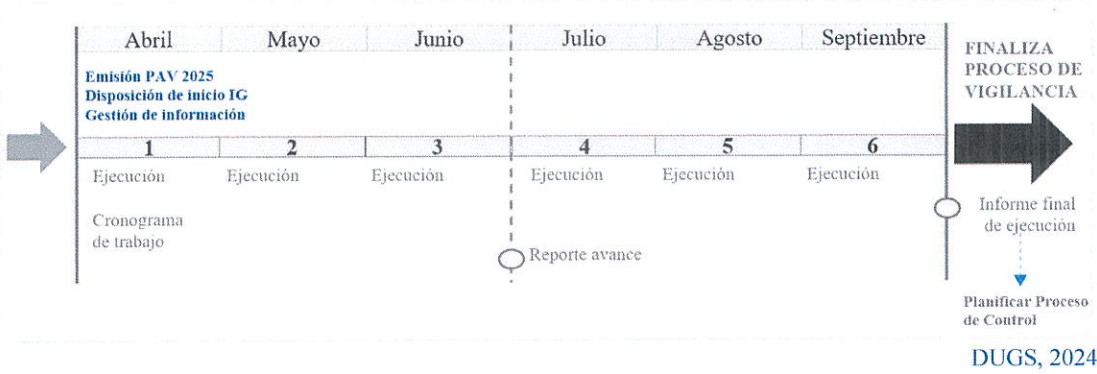
La Unidad ejecutante de la presente acción programada de vigilancia, que se implementará de abril a septiembre de 2025, deberá formular un cronograma interno de ejecución en virtud del número de GAD Municipales correspondientes, los términos definidos para el mecanismo de vigilancia a usar, y el plazo de seis (6) meses establecidos para su ejecución, intercalando en lo posible las demás responsabilidades propias de sus funciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 del Título II “Formulación, Aprobación, Sanción y Ejecución de los Planes Anuales de Vigilancia y de Control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013, el área ejecutante presentará a la Intendencia General un reporte de avance trimestral (al finalizar junio 2025 para la presente acción). Además, al concluir el período establecido para la ejecución, la unidad responsable deberá remitir a la Intendencia General en el plazo máximo de un (1) mes el Informe de Resultados, el cual deberá contener: resultados; conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.

Finalmente se presenta un esquema con el cronograma de ejecución, como se muestra en la figura a continuación.



Figura APV-002.3 Esquema general del cronograma de ejecución de la Acción Programada de Vigilancia APV-002-2025



Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo

APV-003

EJECUTANTE:

Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial

SEGUIMIENTO:

INOT

TEMPORALIDAD:

Julio-diciembre 2025

Handwritten signature and initials

Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia No. APV-003-2025 “Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo”

Marco referencial

1.1. De las atribuciones y facultad de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

La **Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008)** en el artículo 213, señala que,

Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.

[...]

La **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016)** en el artículo 95, señala que,

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.

El artículo 96 de la LOOTUGS señala que, son atribuciones de la Superintendencia:

3. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.
4. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural.

[...]

11. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento.

[...]

El **Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019)**, en el artículo 65, sobre el “Control de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo”, señala que,

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

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

El artículo 66 del reglamento ibidem, sobre las “Atribuciones para control y juzgamiento”, señala que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo deberá al menos “Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará la superintendencia”.

El artículo 69 del reglamento ibidem, sobre la “Planificación del control”, señala que,

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

[...]

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo ejercerá la vigilancia y

control a través de acciones en dos ámbitos:

- Acciones programadas. - Las establecidas en el plan anual aprobado por el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.
- Acciones no programadas. - Las que la Superintendencia ejecutará en cualquier momento, de oficio y a petición de parte, cuando presumiere infracciones a la LOOTUS y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo.

La **Resolución No. SOT-DS-2023-013** “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en el Título I “Preliminar”, artículo 30, literales a, nn, define:

- b) **Acción Programada:** Conjunto de actividades y procedimientos que se ejecutarán para lograr los objetivos de la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo, definiendo el propósito de las actuaciones, los responsables, el cronograma de cumplimiento y demás elementos para quién ejecutará la acción.

[...]

Handwritten signature

- oo) Vigilancia: Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

1.2. De las obligaciones y responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de formular/actualizar y aprobar sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Planes de Uso y Gestión de Suelo

La LOOTUGS en su artículo 9 establece que “(...) 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...”. El artículo 12, numeral 3 del mismo cuerpo normativo define como instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales a “...*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 artículo 12 numeral 3 de la LOOTUGS señala que, para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

Instrumentos de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales. Los instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, 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.

La Disposición Transitoria Tercera. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.

La Disposición Transitoria Quinta de la LOOTUGS dispone el plazo para que los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecúen “...*sus planes de desarrollo y ordenamiento territorial y las ordenanzas (...)*”.

Asimismo, con el objeto de garantizar la adecuada articulación entre la planificación y el ordenamiento territorial en los diferentes gobiernos autónomos descentralizados, la Secretaría Nacional de Planificación, mediante ACUERDO Nro. SNP-SNP-2021-0010-A de 19 de noviembre de 2021 expide las “Directrices para la alineación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al nuevo Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025”, cuya Disposición Transitoria Única establece lo siguiente: Los gobiernos autónomos descentralizados deberán concluir con su proceso de alineación de sus instrumentos, conforme a estos lineamientos,

hasta el 31 de enero de 2022. En el mismo contexto, la Secretaría Nacional de Planificación, mediante ACUERDO Nro. SNP-SNP-2022-0002-A de 31 de enero de 2022 expide la reforma al ACUERDO Nro. SNP-SNP-2021-0010-A de 19 de noviembre de 2021 mediante su artículo único que establece lo siguiente: Reemplazar el texto contenido en la disposición transitoria única, por el siguiente: *“Los gobiernos autónomos descentralizados deberán concluir con su proceso de alineación de sus instrumentos, conforme a estas directrices hasta el 28 de febrero de 2022”*, documento que sufrió una nueva modificación mediante su derogación por el ACUERDO Nro. SNP-SNP-2022-0013-A, que definió el plazo hasta el 15 de marzo de 2022.

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

El Reglamento a la LOOTUGS en su artículo 8 determina las circunstancias para la actualización obligatoria de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

Al inicio de gestión de las autoridades locales.

Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.

Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

La Disposición General Segunda de la Resolución 003-CTUGS-2019 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo establece que:

Los expedientes de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial aprobados deberán contener el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo emitida por el consejo de planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del Gobiernos Autónomos Descentralizados respectivo. El informe favorable emitido por el consejo de planificación de los gobiernos autónomos descentralizados previos emisión deberá considerar la coherencia técnica administrativa financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación actualización de los PDOT.

La Disposición Transitoria Novena. Los gobiernos autónomos descentralizados actualizarán sus planes de desarrollo territorial en el plazo máximo de un año contado a partir de la vigencia de la presente norma técnica.”

El artículo 44 de la Resolución 005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo establece que “La ordenanza de aprobación de los PDOT y PUGS deberá ser publicada tanto en el Registro Oficial de acuerdo con los procedimientos establecidos en la legislación vigente como en su página web institucional”.

Mediante decreto ejecutivo No. 279 se expide la Reforma al Reglamento a la LOOTUGS que en la transitoria tercera dispone: “Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos



Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024”.

Conforme pronunciamiento por parte del Procurador General del Estado en el oficio No. 06516, que en su parte pertinente señala: “(...) Para periodos posteriores al 15 de diciembre de 2022, la disposición transitoria quinta de la LOOTUGS es inaplicable (...)”.

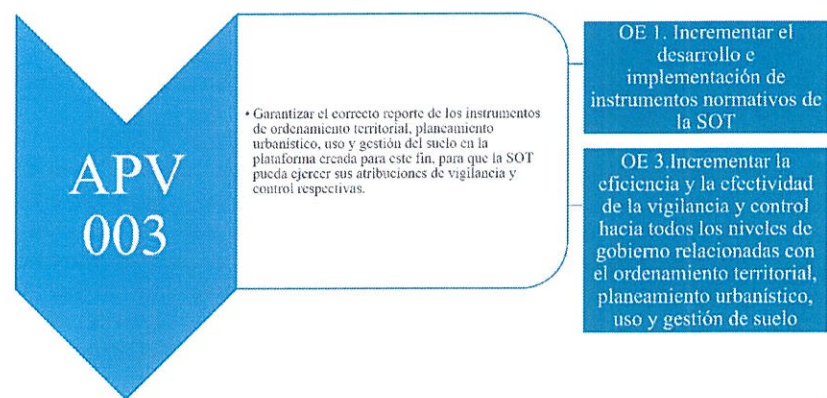
Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 445 de 5 de noviembre de 2024 en el artículo 4 se dispone que: “Las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, electas para el periodo 2023 -2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (...), hasta el 31 de marzo de 2025.”. (énfasis añadido).

1.3. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

En el literal c del artículo 38 del Título II de la **Resolución No. SOT-DS-2023-013** señala que las acciones programadas que se desarrollen deberán estar alineadas a uno o más objetivos estratégicos institucionales de la SOT.

En este contexto, la acción programada “Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo” se alinea con los Objetivos Estratégicos 2 y 3: "Incrementar la disponibilidad de información e interoperatividad de los sistemas de información de la SOT"; e “Incrementar la eficiencia y efectividad de la vigilancia y control hacia todos los niveles de gobierno relacionadas con el ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo”, respectivamente.

Figura APV-003.1 Alineación de la acción programada de vigilancia a los objetivos estratégicos institucionales



DUGS, 2024.

Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

La acción programada de vigilancia que contempla la verificación del registro de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), actualizados por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados; está orientada a garantizar el correcto registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión

del suelo en la plataforma establecida para el efecto (IPSOT v2.0), para que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo pueda ejercer sus atribuciones de vigilancia y control correspondientes.

2.2 Ámbito de aplicación

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo con base en sus atribuciones de vigilancia, ejecutará a partir de julio del año 2025 la acción programada de vigilancia sobre la verificación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial formulados y actualizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales; y los Planes de Uso y Gestión de Suelo.

El proceso de verificación y revisión se efectuará sobre los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) (en el ámbito de su competencia), con sus documentos habilitantes correspondientes al proceso de: “Inicio de Gestión de Autoridades Locales 2023-2027”

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo” se aplicará lo dispuesto en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la SOT” reformado mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2025016, sobre el Título V “Mecanismo de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”. Capítulo II, Sección I “De la Verificación y Revisión de Información y/o Verificación del Registro de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo”

A las regulaciones establecidas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 modificada por la Resolución Nro. SOTDS-2025-016, se añadirán obligatoriamente los parámetros que en este documento se detallan.

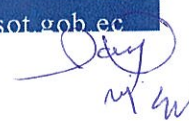
3.2 Verificación y revisión de información

3.2.1 Gestión de la Información interna

Es la información que ha sido levantada y/o generada y almacenada por las unidades sustantivas de la Superintendencia, en ejercicio de sus facultades, atribuciones o responsabilidades; correspondiente a aquella que los GAD en todos sus niveles de gobierno han cargado en la plataforma establecida por esta Superintendencia.

3.2.2 Orden de verificación y revisión de información

El mecanismo de vigilancia de verificación y revisión de información y/o verificación de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, por su naturaleza jurídica, no requiere para su inicio una comunicación previa a la entidad sujeta a vigilancia, conforme lo establecido en el artículo 78 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.



La Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales, una vez gestionada la información correspondiente, deberá emitir la orden de verificación y revisión de información a la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial (DIRSIT), de conformidad con lo señalado en el artículo 77 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

3.2.3 Criterios de valoración

Para la verificación y revisión de información se han determinado parámetros específicos, que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- a) **Correcto:** Se evidencia que todos los documentos cargados en la plataforma IPSOT **cumplen** con las disposiciones legales y normativas vigentes determinadas para el registro del instrumento.
- b) **Incorrecto:** Se evidencia que los documentos cargados en la plataforma IPSOT **no cumplen** con las disposiciones legales y normativas vigentes dispuestas para el registro del instrumento.

3.2.4 Elementos de verificación

Una vez recibida la orden de verificación y revisión de información, el área responsable de su ejecución constatará que el proceso de verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumpla con los tres elementos para que el proceso de registro sea correcto, los elementos se plantean según el nivel administrativo de gobierno y son los siguientes:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) para los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales; y, Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) para los GAD municipales y metropolitanos.
2. Acta de resolución favorable del consejo de planificación de acuerdo con el nivel de gobierno que corresponda: Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales.
3. Ordenanza, resolución o acto normativo que sanciona y pone en vigencia el PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial para el GAD provincial; ordenanza o acto normativo que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS debidamente publicada en el Registro Oficial para los GAD municipales y metropolitanos; y, resolución o acto normativo de aprobación del PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial para el GAD Parroquial.



Tabla APV-003.4 Elementos para el proceso de verificación del registro de instrumentos de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomo Descentralizado en todos sus niveles de gobierno.

Nivel de Administración	Elementos para el proceso de verificación del registro		
Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial	1.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Provincial correspondiente al periodo de carga.	2.- Acta de resolución favorable del Consejo de Planificación legible y suscrito por todos los responsables.	3.-Ordenanza, resolución o acto normativo que sanciona y pone en vigencia el PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial, legible y suscrito por los responsables.
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y Metropolitano	1.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Cantonal y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), correspondiente al periodo de carga.	2.- Acta de resolución favorable del Consejo de Planificación legible y suscrito por todos los responsables.	3.-Ordenanza o acto normativo, que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS debidamente publicado en el Registro Oficial, legible y suscrito por los responsables.
Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural	1.- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) Parroquial Rural, correspondiente al periodo de carga.	2.- Acta de resolución favorable del Consejo de Planificación, legible y suscrito por todos los responsables	3.-Acto normativo o resolución que sanciona y pone en vigencia el PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial, legible y suscrito por todos los responsables

DIRSIT, 2024

3.3 Parámetros y criterios de verificación y revisión

Para la verificación y revisión de cada elemento, se especifican a continuación los parámetros técnicos sujetos a valoración:

3.3.1 Elemento 1.

- a) **Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cargado en la plataforma establecida para el efecto por los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales.**

El funcionario a cargo del proceso de verificación del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros, registrado en la sección correspondiente:

Tabla APV-003.2 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales, metropolitanos y parroquiales rurales referentes al PDOT

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en la plataforma establecida para el efecto.	El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF.	El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF.
Correspondencia de contenido del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial emitido por parte del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, está completo, actualizado conforme lo estipula la ley y se encuentra legible.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se carga únicamente la actualización omitiendo el PDOT o es ilegible.
Concordancia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con el periodo de gestión de las autoridades locales del Gobierno Autónomo Descentralizado	El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial concuerda con el motivo de actualización seleccionado.	El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso.

DIRSIT, 2025

b) **Plan de Plan de Uso y Gestión de Suelo cargado en la plataforma establecida para el efecto por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.**

El funcionario a cargo del proceso de verificación deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-003.3 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD municipales o metropolitanos referentes al PUGS

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga de Plan de Uso y Gestión de Suelo en la plataforma establecida para el efecto en formato PDF	El Plan de Uso y Gestión de Suelo ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF	El Plan de Uso y Gestión de Suelo ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF
Correspondencia del contenido del de Plan de Uso y Gestión de Suelo emitido por parte del órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde al Plan de Uso y Gestión de Suelo, está completo conforme lo estipula la ley y se encuentra legible.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde al Plan de Uso y Gestión de Suelo, está completo conforme lo estipula la ley y se encuentra ilegible.
Concordancia del de Plan de Uso y Gestión de Suelo con el período de gestión de las autoridades locales del Gobierno Autónomo Descentralizado	El Plan de Uso y Gestión de suelo concuerda con el motivo de actualización seleccionado.	El Plan de Uso y Gestión de suelo no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso.

DIRSIT, 2024

3.3.2 Elemento 2.

a) **Acta de resolución favorable del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales cargada en la plataforma establecida para el efecto.**

El funcionario a cargo del proceso verificación deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-003.4. Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales, Municipales, metropolitanos y parroquiales rurales referentes al acta de resolución favorable del Consejo de Planificación

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga del acta de resolución favorable emitida por parte del Consejo de Planificación del GAD	El acta ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF	El acta no ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF
Correspondencia del contenido del acta de resolución favorable emitida por parte del Consejo de Planificación del GAD, debidamente suscrito por el/los responsables del proceso	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde al acta de resolución favorable, su contenido es claro, legible y se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde al acta de resolución favorable, su contenido no es claro, es ilegible o no se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.
Concordancia del acta de resolución favorable emitida por parte del Consejo de Planificación con el período de gestión de las autoridades locales del GAD	El acta se refiere al período de carga correspondiente al motivo de actualización seleccionado.	El acta no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso.

DIRSIT, 2025

3.3.3 Elemento 3.

a) Ordenanza, resolución o acto normativo expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial

El funcionario a cargo del proceso de verificación deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-003.5. Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales referentes a la ordenanza, resolución o acto normativo de aprobación del PDOT

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga de la ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT emitida por parte del órgano legislativo del GAD provincial en la plataforma IPSOT debidamente publicado en el registro oficial	La ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF	La ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT no ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF
Correspondencia del contenido de la ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT provincial emitido por parte del órgano legislativo del GAD provincial debidamente publicado en el registro oficial, y suscrito por el/los responsables del proceso	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde a la ordenanza, resolución o acto normativo, su contenido es claro, legible y se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde a la ordenanza, resolución o acto normativo, su contenido no es claro, es ilegible o no se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.
Concordancia de la ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT provincial con el período actual de gestión de las autoridades locales del GAD debidamente publicado en el registro oficial.	La ordenanza, resolución o acto normativo corresponde motivo de actualización seleccionado y se encuentra publicado en el Registro Oficial.	La ordenanza, resolución o acto normativo no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso y no se encuentra publicado en el Registro Oficial.

DIRSIT, 2025

b) Ordenanza o acto normativo expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Metropolitano

El técnico a cargo del proceso de verificación deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

*Day
M
W*

Tabla APV-003.6. Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD municipales y metropolitanos referentes a la ordenanza de aprobación del PDOT y PUGS

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS emitida por parte del órgano legislativo del GAD municipal o metropolitano en la plataforma establecida para el efecto.	La ordenanza o acto normativo de aprobación del PDOT y PUGS ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF	La ordenanza o acto normativo de aprobación del PDOT y PUGS no ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF
Correspondencia del contenido de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS, emitida por parte del órgano legislativo del GAD municipal o metropolitano debidamente publicado en el registro oficial y suscrito por el/los responsables del proceso.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde a la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS, su contenido es claro, legible y se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde a la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS, su contenido no es claro, es ilegible o no se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.
Concordancia de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS debidamente publicado en el registro oficial, con el período actual de gestión de las autoridades locales del GAD municipal o metropolitano	La ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS corresponde al motivo de actualización seleccionado y se encuentra publicado en el Registro Oficial.	La ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso y no se encuentra publicado en el Registro Oficial.

DUGS, 2025

c) Acto normativo o resolución emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural

El funcionario a cargo del proceso de verificación deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-003.7. Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD parroquiales rurales referentes al acto normativo o resolución de aprobación del PDOT

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga del acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural emitido por parte del órgano legislativo del GAD parroquial rural en la plataforma establecida para el efecto.	El acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF	El acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural no ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF

Correspondencia del contenido del acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial emitido por parte del órgano legislativo del GAD parroquial rural debidamente publicado en el registro oficial y suscrito por el/los responsables del proceso	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde al acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural, su contenido es claro, legible y se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde al acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural, su contenido no es claro, es ilegible o no se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.
Concordancia del contenido del acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial debidamente publicado en el registro oficial, con el período actual de gestión de las autoridades locales del GAD parroquial rural	El acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural corresponde al motivo de actualización seleccionado y se encuentra publicado en el Registro Oficial.	El acto normativo o resolución que aprueba y pone en vigencia el PDOT parroquial rural no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso y no se encuentra publicado en el Registro Oficial.

DIRSIT, 2025

3.4 Temporalidad de la ejecución

La temporalidad para la aplicación del mecanismo de verificación y revisión de información y/o verificación de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo deberá seguir las reglas establecidas en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 en el artículo 73; considerando los 6 meses de caducidad consideradas a partir de la emisión de la orden de trabajo conforme establece el memorando Nro. SOT-IGOT-0274-2023-M, emitido por Intendencia General en fecha 22 de septiembre de 2023.

La temporalidad prevista para ejecución contemplará:

1. La revisión y preparación de la información
2. La emisión de la orden de trabajo elaboración y emisión del Informe técnico de verificación y revisión de información de acuerdo con los contenidos mínimos señalados en el artículo 80 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOTDS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” en el formato establecido para el efecto.
3. La comunicación de resultados de la acción de vigilancia.

3.5 Resultados del proceso de vigilancia

De conformidad con el artículo 3 de la **Resolución Nro. SOT-DS-2025-016** que menciona: “Incorpórese a continuación del 80 del Capítulo II del Título V del Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, los siguientes artículos: (...) Artículo 80.3. – Tipos de hallazgos para el caso de la verificación del registro de instrumentos. – El informe de verificación del registro de Instrumento de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, podrá identificar los siguientes hallazgos:

a) **No registro de información.** - Se refiere a los casos en los que, luego de verificar la plataforma de la SOT establecida para el efecto, no exista ninguna constancia de registro dentro de los plazos/términos y formas establecidas en la Ley, su Reglamento y el presente instrumento.

[Handwritten signature]

b) Registro de información errónea o imprecisa. – Se considerará como registro erróneo o impreciso aquel en el que la información ingresada resulte ilegible; cuando el documento cargado no corresponda a lo establecido en la plataforma de la SOT para el efecto; se haya ingresado documentación de forma parcial, incompleta o incorrecta; no guarde relación con la materia objeto del proceso de verificación; o no cumpla con los parámetros emitidos por la SOT para tal efecto.

c) Registro completo sin publicación en el Registro Oficial. - Se refiere a los casos en los que, una vez verificados los documentos cargados en la plataforma de la SOT establecida para el efecto, estos se encuentren completos, pero la ordenanza, resolución o acto normativo correspondiente no haya sido publicado en el Registro Oficial. No se considerarán dentro de esta categoría aquellos Gobiernos Autónomos Descentralizados que, aun contando con el acto normativo debidamente publicado en el Registro Oficial, no lo hayan cargado en la plataforma, sin perjuicio de la infracción establecida en el artículo 106, numeral 3, de la LOOTUGS.

d) Registro completo con la ordenanza, resolución o acto normativo publicado en el Registro Oficial. - Se refiere a los casos en los que, luego de verificar los documentos cargados en la plataforma de la SOT establecida para el efecto, estos sean completos y la ordenanza, resolución o acto normativo haya sido publicado en el Registro Oficial. (Énfasis añadido).

Conforme lo dispuesto en el artículo 93 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, y la directriz emitida por Intendencia General mediante Memorando Nro. SOT-IGOT-0254-2023-M, la aplicación del mecanismo de verificación y revisión de información y/o verificación de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo tendrá los siguientes resultados:

Advertencia, prevención y/u orientación

El artículo 30, literales f, gg, y dd, del título I “Preliminar” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, **advertir** tiene la finalidad de dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas que se generarían en el caso de inobservar disposiciones jurídicas; **prevenir** tiene la finalidad de señalar con anticipación las disposiciones aplicables de obligatorio cumplimiento; y, **orientar** es comunicar las recomendaciones acerca de la correcta implementación de los principios rectores relacionados con el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

Conforme las definiciones determinadas en el artículo ibidem: “Advertir”, “Orientar” y “Prevenir”, el informe de resultados de la ejecución del mecanismo de vigilancia podrá concluir con una indicación de advertencia, prevención y/u orientación, a las entidades sujetas a vigilancia.

El Intendente Nacional de Información Análisis y Estudios Territoriales, según sea el caso, comunicará los resultados a la entidad sujeta a vigilancia en un término máximo de cinco (5) días desde el día siguiente a la emisión del informe de verificación y revisión de información.

En este marco, las advertencias, prevenciones y orientaciones se definen de la siguiente manera:

- **Orientación y observancia a la normativa aplicable**

Establecido para los casos en los que, la entidad sujeta a vigilancia ha observado la totalidad de los parámetros determinados para la verificación del registro de sus instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo. En este caso, se emitirán indicaciones de

orientación y observación a la normativa aplicable hacia aquellos GAD que presenten el tipo de hallazgo de “Registro completo con la ordenanza, resolución o acto normativo publicado en el Registro Oficial”. Para el efecto, el Intendente Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales comunicará a la entidad pública sujeta a vigilancia el resultado del registro en el término máximo de cinco (5) días contados desde el día siguiente a la emisión del Informe. La comunicación en mención registrará que este tipo de resultado no limita a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo que pueda iniciar un proceso de vigilancia o control de manera posterior a la entidad.

- **Prevención y advertencia**

Establecido para los casos en los que, la entidad sujeta a vigilancia no ha observado la totalidad de los parámetros determinados para la verificación del registro de sus instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo. En este caso, se emitirán indicaciones de advertencia y prevención hacia aquellos GAD que presenten el tipo de hallazgo de “*Registro de información errónea o imprecisa*” o “*Registro completo sin publicación en el Registro Oficial*”; o “*No registro de información*”.

Entidad pública sujeta a vigilancia

El numeral 1 del artículo 263 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el literal a) del artículo 42 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales “*Planificar el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial*”.

El numeral 1 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el literal a) del artículo 55 del COOTAD disponen que son competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos: “*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*”.

El numeral 1 del artículo 267 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el literal a) del artículo 65 del COOTAD dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados parroquiales rurales “*Planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial*”.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo como entidad técnica designada por sus atribuciones de vigilancia y control de los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial de todos los niveles de Gobierno, ejecutará la acción de vigilancia a partir del mes de julio hasta diciembre del año 2025, sobre una muestra de 180 GAD a nivel provincial, municipal y metropolitanos; y parroquial.

Ejecutante de la acción programada de vigilancia

De acuerdo con las atribuciones de la Intendencia Nacional de Información Análisis y Estudios Territoriales que menciona: “(...) d) *Formular las definiciones conceptuales y administrar el Sistema de Información Territorial, georreferenciado de la institución y vigilar que sus enfoques y contenidos permanezcan actualizados para los procesos de planificación del ordenamiento territorial y urbanístico;*(...) i) *Formular normas técnicas, lineamientos y directrices para el funcionamiento del*



Sistema de Información Territorial de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (...)

Adicionalmente, de acuerdo con la misión de la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial, establecida en la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el literal a del numeral 1.2.2.1.1, donde se menciona: ***“Sistematizar la información correspondiente a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, o instrumentos a ser registrados en las diferentes plataformas de la institución, de cualquier nivel de gobierno que se requiere en ámbitos de planificación territorial; así mismo, en el literal e: “Validar la información correspondiente a los instrumentos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo de todos los niveles de gobierno;”, la ejecución de la acción programada “Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo”, le corresponde a la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo a través de la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial.***

Para dar cumplimiento con la acción programada *“Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo”,* la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales o quien haga sus veces, considerará la distribución de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus distintitos niveles administrativos según las jurisdicciones zonales a las que pertenecen

ANEXO 1 APV-002

Selección de Gobiernos Autónomos Descentralizados
Municipales y Metropolitanos a los que se aplicará la Acción
Programada de Vigilancia No. APV-002-2025

ANEXO 1-APV-002-
2025

*Day
24/04/2025*

Anexo 1. APV-002-2025 “Selección de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos a los que se aplicará la Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2025”

1. Antecedentes

La Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en su artículo 40, respecto a la estructura que desarrollará cada acción programada contenida en los Planes Anuales de Vigilancia y de Control de la SOT, señala en el literal “e. entidades sujetas a vigilancia / control” que, a más de definir el nivel de gobierno competente sobre el que corresponde aplicar la acción programada, “en este apartado se determinará y justificará la viabilidad de considerar la totalidad o una muestra del nivel de gobierno competente sujeto a vigilancia o control”.

En este sentido, la Acción Programada de Vigilancia 002 del año 2025 “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región Sierra sur del país”, en su parte pertinente al título 4 “Entidad pública sujeta a vigilancia” (página 23), determina que, “(...) se proyecta evaluar a la totalidad Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales correspondientes a la región Sierra sur del Ecuador, a través del análisis y la verificación documental sobre sus Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) y Planes Parciales”.

Consecuentemente, se registran 31 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales localizados en 2 provincias que corresponden a la región Sierra sur. El presente documento evidencia la distribución territorial de los mismos y determina que se deberá analizar la totalidad de GADM.

2. Análisis de factibilidad operativa

2.1. Análisis de factibilidad operativa del Total de GAD Municipales

Se realiza el análisis de factibilidad operativa para la evaluación de la totalidad Planes de Uso y Gestión del Suelo de los 221 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos del país, en virtud de la acción programada de vigilancia APV-002-2025, según el número de analistas o especialistas técnicos de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, por ser esta la Unidad de la SOT encargada de su ejecución,

Tabla A-01.5. Análisis de factibilidad operativa para los 221 GADM del Ecuador

Unidad encargada	Nro. Total de entidades sujetas a vigilancia	Plazo total programado ejecución	Tiempo destinado al día	Tiempo ejecución	Tiempo ejecución total	No. de técnicos	Relación tiempo por técnico	Relación acciones / técnico	Ocupación del tiempo periodo ejecución	Días laborables periodo ejecución
		(días)	(%)	(días)	(días)		(días)		(%)	
		Ne	Pt	Td	Te=Td(Pt)		T	Rt=Tt/T	Ne/T	Rt/DI
INOT	221	7	20%	1,4	309,4	1	309,4	309,4	245%	126
Total	221					1				

Elaboración: DUGS, 2024

Como se evidencia en la Tabla A-01.1, en el caso de que la totalidad del número de GADM se estableciera como entidad sujeta a vigilancia, se supera el tiempo de ejecución posible según la temporalidad de seis (6) meses establecida para el efecto durante el año 2025, de conformidad con el número de técnicos que conforman la unidad ejecutante. Consecuentemente, no es factible la operativización del mecanismo de verificación y revisión de información en cada GADM; tanto porque debe considerarse la capacidad operativa (número de técnicos) de la unidad ejecutante, como por el tiempo que el técnico debe destinar para la ejecución de este mecanismo, que en su totalidad supera el 100% del tiempo efectivo de días laborables durante periodo de ejecución.

2.2. Análisis de factibilidad operativa para una muestra de los GAD Municipales de la Región Sierra sur del país

Considerando la capacidad operativa de la Unidad Ejecutante, la realización de esta acción programada de vigilancia es de forma progresiva, por ello, la misma inició en el año 2024 con el establecimiento como entidades sujetas de vigilancia a la totalidad de GADM que forman parte de la Amazonía. Para 2025 se plantea la evaluación de una muestra de los GADM correspondientes a la región Sierra sur del Ecuador. Es así que, como parte de la acción programada de vigilancia APV-002-2025 se plantea evaluar 16 instrumentos de uso y gestión del suelo.

En virtud de lo expuesto, al considerar los GADM una parte de la Sierra sur, según la capacidad técnica y operativa de la unidad ejecutante se obtiene el siguiente análisis de factibilidad operativa:

Tabla A-01.6. Análisis de factibilidad operativa para los 16 GADM a evaluarse en la APV-002-2025

Unidad encargada	Nro. Total de entidades sujetas a vigilancia	Plazo total programado ejecución APV-002-2025	Tiempo destinado al día	Tiempo ejecución	Tiempo ejecución total	No. de técnicos	Relación tiempo por técnico	Relación acciones / técnico	Ocupación del tiempo periodo ejecución	Días laborables periodo ejecución
		(días)	(%)	(días)	(días)		(días)		(%)	
		Ne	Pt	Td	Te=Td(Pt)		T		Rt=Te/T	
INOT-DOT	16	7	20%	1,4	22,4	1	22,4	22,4	17,7%	126
Total	31					1				

Elaboración: DUGS. 2024

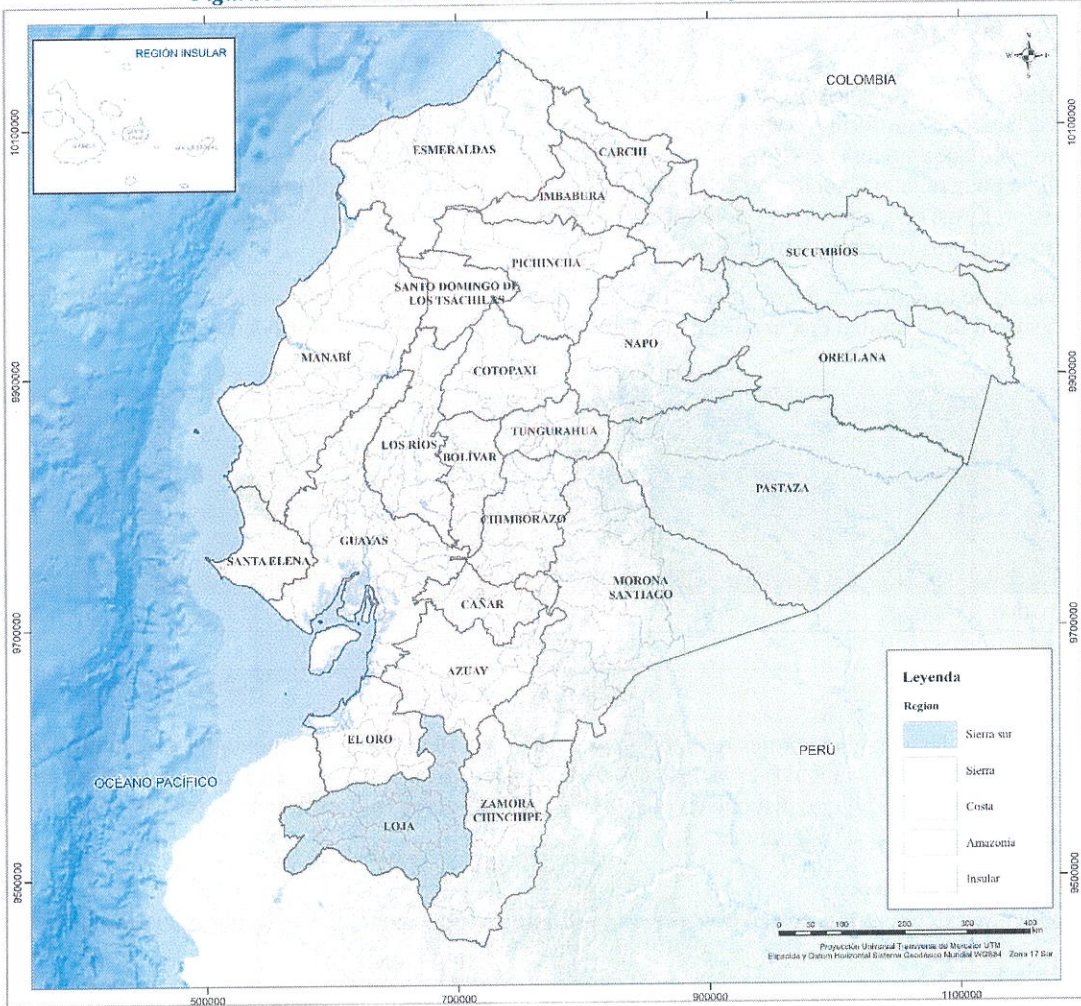
Resultado de las consideraciones realizadas, se establecen 16 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a nivel nacional (ver la Tabla A-01.2); el técnico de la Unidad Ejecutante ocupará hasta el 17,7% del tiempo hábil que dispone en el en el periodo de seis (6) meses definidos para la ejecución de la acción programada de vigilancia.

3. Selección de casos

Selección y Distribución de GADM correspondientes a una parte de la región Sierra sur del País

Se determina la ejecución de la acción programada de vigilancia en los 17 cantones de la provincia de Loja, región Sierra sur, conforme la distribución planteada en la Figura y Tabla a continuación,

Figura A-02.1 Distribución territorial de los GADM sujetos a vigilancia



Elaboración: DUGS, 2024

Tabla A-01.7. Detalle de los GADM de la Región Sierra sur sujetos a vigilancia

No.	DPA Provincia	Provincia	DPA Cantón	Cantón
1	11	Loja	1101	Loja
2			1102	Calvas
3			1103	Catamayo
4			1104	Celica
5			1105	Chaguarpamba
6			1106	Espíndola
7			1107	Gonzanamá
8			1108	Macará
9			1109	Paltas
10			1110	Puyango
11			1111	Saraguro
12			1112	Sozoranga
13			1113	Zapotillo
14			1114	Pindal
15			1115	Quilanga
16			1116	Olmedo

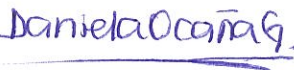
Elaboración: DUGS, 2024.

4. Consideración general para la ejecución de la acción programada de vigilancia

La Acción Programada de Vigilancia 002 del año 2025 “Revisión de las regulaciones relacionadas a instrumentos de gestión del suelo en la planificación cantonal de los GADM correspondientes a la región Sierra sur del país” deberá aplicarse sobre el número total de unidades territoriales establecido en el presente documento. Sin embargo, la ejecución estará sujeta a la carga de los instrumentos a la plataforma de la SOT establecida para el efecto. Además, previo a la evaluación se constatará en la Ordenanza de aprobación del Plan de Uso y Gestión de Suelo, la fecha de aprobación/publicación desde la cual está en vigencia el instrumento, con la finalidad de revisar únicamente planes vigentes.

Firmas de responsabilidad

Quito, julio de 2025

Acción programada de vigilancia 001		
	Funcionaria/o:	Firma:
Elaborado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	
Revisado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
Aprobado por:	Mgs. Nadia Jalkh Rodríguez INTENDENTE GENERAL	

SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO

En cumplimiento del artículo 5. del Reglamento a la Ley de Comercio Electrónico, Firmas Electrónicas y Mensajes de Datos, las partes abajo firmantes acuerdan la desmaterialización del documento físico identificado como “Plan Anual de Vigilancia 2025”.

1. Reconocimiento de originalidad: Las partes reconocen que el documento físico es original y válido.
2. Consentimiento expreso: Se acepta la conversión del documento físico a formato digital, garantizando que ambas versiones son idénticas.
3. Validez del documento desmaterializado: Se reconoce que el documento digital tendrá la misma validez legal que el original físico.
4. Integración del acuerdo: Si este acuerdo se firma en una hoja separada, será digitalizado junto con el documento original en un solo archivo.

En constancia de lo anterior, las partes firman de común acuerdo en la ciudad de Quito a los 30 días del mes de septiembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**DANIELA OCAÑA
GORDILLO**
Validar únicamente con FirmaEC

Soc. Daniela Ocaña Gordillo
**INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA CAROLINA
CASTILLO VALLEJO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Vanessa Carolina Castillo Vallejo
DIRECTORA DE GESTIÓN DOCUMENTAL Y ARCHIVO

CERTIFICO QUE: “Plan Anual de Vigilancia 2025”, que antecede en treinta y cuatro (34) fojas, es fiel copia desmaterializada del original que reposa en los archivos físicos de Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial. *Quito, 30 de septiembre de 2025.*



Firmado electrónicamente por:
**VANESSA CAROLINA
CASTILLO VALLEJO**
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Vanessa Carolina Castillo Vallejo
Directora de Gestion Documental y Archivo
**SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**