

PLAN ANUAL DE **CONTROL 2026**

**Superintendencia de Ordenamiento
Territorial, Uso y Gestión del Suelo**



SOT

SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO

CONTROL DEL DOCUMENTO

DATOS GENERALES DEL DOCUMENTO VIGENTE:					
Código secuencial	Nombre	Versión	Descripción del cambio	Fecha	Aprobado por
SOT-INOT-DUGS-PAC-2026-001	Plan Anual de Control 2026	1.0	Creación	03/12/2025	Intendencia Nacional del Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

LISTADO DE DISTRIBUCIÓN:				
Número de acción	Nombre de la acción	Cargo	Elaborado por:	Firma
APC-001-2026	Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural.	Analista de Vigilancia y Control 2	Arq. Angela Benalcázar Arellano	
APC-002-2026	Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos.	Directora de Análisis e Investigación Territorial	Ing. Yandry Alava Morales	

ACTA DE APROBACIÓN				
Motivo	Cargo	Realizado por	Fecha	Firma
Revisado por:	Director de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo	Mgs. Sebastián Vallejo	03/12/2025	
Coordinado y aprobado por:	Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo	Soc. Daniela Ocaña Gordillo	03/12/2025	
Aprobado por:	Intendente General	Mgs. Nadia Elizabeth Jalkh Rodríguez	03/12/2025	

CONTENIDOS

Introducción	4
1. Cronograma general de ejecución	6
2. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales-	6
3. “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”	8
1. Marco referencial	8
2. Objeto y ámbito	25
3. Mecanismo de control y parámetros de ejecución	25
4. Entidad pública sujeta a control	44
5. Ejecutante de la acción programada	45
6. Consideraciones Generales	47
4. “Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos”	49
1. Marco referencial	49
2. Objetivo y ámbito	56
3. Mecanismo de control y parámetros de ejecución	57
4. Entidad pública sujeta a control	93
5. Ejecutante de la acción programada de control	94
6. Consideraciones Generales	95
5. Firmas de responsabilidad	96

Introducción

El presente plan se ha formulado en ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo por la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, entidad creada “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”.

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo posee capacidad sancionatoria y sus atribuciones se disponen en el artículo 96, entre éstas:

Figura 1. Atribuciones de Control de la SOT



Fuente: LOOTUGS, Art. 96. Núm. 1, 2, 3, 5, 8. Elaboración: INOT, 2025

El control se entiende como la “capacidad para verificar el cumplimiento de las normas, procedimientos y estándares establecidos por la Constitución y la Ley, atendiendo el interés general, la correcta y oportuna aplicación de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente, especialmente la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, LOOTUGS, su Reglamento y las regulaciones nacionales emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, CTUGS”.

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.

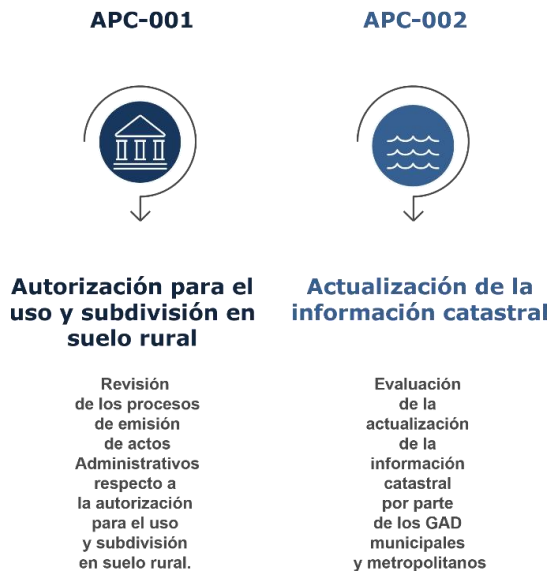
Por su parte, la Resolución No. SOT-DS-2023-013, “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” determina que el Plan Anual es el “instrumento que establece y organiza las acciones para la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, 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 Control para el año 2026 se incluye 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 Control a ejecutarse en el año 2026 se compone por las acciones programadas de control que se detallan en la figura a continuación:

Figura 2. Planificación anual del control 2026



Elaboración: INOT, 2025

1. Cronograma general de ejecución

Las acciones programadas de control para el año 2026 se ejecutarán conforme la temporalidad establecida en cada una de las acciones y en cumplimiento de los procedimientos, plazos y términos establecidos en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

Se realizarán reportes de avance de ejecución de las acciones programadas dirigidos a la Intendencia General; así como al finalizar los periodos específicos se realizará el informe final de resultados de la ejecución de cada acción.

Figura 3. Cronograma Plan Anual de control 2026



Elaboración: INOT, 2025

2. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

El artículo 38 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, establece que las acciones programadas de vigilancia a desarrollarse deberán alinearse a uno 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.

El presente plan de control para el año 2026, se ha desarrollado con la alineación estratégica que se muestra en la siguiente figura:

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

APC-001



**Autorización para el
uso y subdivisión en
suelo rural**

APC-002



**Actualización de la
información catastral**

Objetivo Estratégico 3

- 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 de suelo.

Objetivo Estratégico 1

- Incrementar la capacidad regulatoria de la SOT

Elaboración: INOT, 2025

3. “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”

1. Marco referencial

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

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

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

(...)

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

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 determina que son atribuciones de la Superintendencia:

2. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural.

3. Controlar la aplicación de la planificación nacional, sectorial y local, en concordancia con los instrumentos de uso y gestión del suelo, definidos en esta Ley. (...)

5. Controlar que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos impongan las sanciones administrativas previstas en esta Ley.

(...)

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”, establece 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”, dispone 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 LOOTUGS 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, letras a y j, 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.

(...)

j) Control: Capacidad para verificar el cumplimiento de las normas, procedimientos y estándares establecidos por la Constitución y la Ley, atendiendo el interés general, la correcta y oportuna aplicación de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente, especialmente la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo -LOOTUGS-, su Reglamento y las regulaciones nacionales emitidas por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo-CTUGS-.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016) en el artículo 106, establece que son infracciones leves, sujetas al control de la SOT:

(...)

2. Emitir actos administrativos de ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo contrarios a las disposiciones previstas en la ley, normativa aplicable, y a los diferentes planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios urbanísticos, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.

(...)

El artículo 107 de la LOOTUGS, establece que son infracciones graves:

1. Incumplir el deber de control y sanción de las infracciones al ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo, cuando dichos actos no constituyan una infracción más grave.

(...)

4. Incumplir con la obligación de aplicar los instrumentos, que de conformidad con esta Ley, sean obligatorios.

(...)

El artículo 108 de la LOOTUGS, establece que son infracciones muy graves:

1.b)

(...)

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

1.2. De la gestión sostenible y equitativa del suelo rural y la conservación de los ecosistemas rurales

La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008), en su artículo 66, número 27, reconoce y señala que se garantizará a las personas, “El derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza”.

El artículo 71 de la CRE, sobre la naturaleza, establece que,

La naturaleza o Pacha Mama, donde se reproduce y realiza la vida, tiene derecho a que se respete integralmente su existencia y el mantenimiento y regeneración de sus ciclos vitales, estructura, funciones y procesos evolutivos.

Toda persona, comunidad, pueblo o nacionalidad podrá exigir a la autoridad pública el cumplimiento de los derechos de la naturaleza. Para aplicar e interpretar estos derechos se observarán los principios establecidos en la Constitución, en lo que proceda.

El Estado incentivará a las personas naturales y jurídicas, y a los colectivos, para que protejan la naturaleza, y promoverá el respeto a todos los elementos que forman un ecosistema.

El artículo 73 de la CRE, sobre la restricción de actividades, establece que, “El Estado aplicará medidas de precaución y restricción para las actividades que puedan conducir a la extinción de especies, la destrucción de ecosistemas o la alteración permanente de los ciclos naturales (...)”.

El Código Orgánico del Ambiente (CODA, 2017), en su artículo 5, desarrolla el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y establece que este derecho comprende:

1. La conservación, manejo sostenible y recuperación del patrimonio natural, la biodiversidad y todos sus componentes, con respeto a los derechos de la naturaleza y a los derechos colectivos de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades;
2. El manejo sostenible de los ecosistemas, con especial atención a los ecosistemas frágiles y amenazados tales como páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos, manglares y ecosistemas marinos y marinos-costeros;
3. La intangibilidad del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, en los términos establecidos en la Constitución y la ley;
- (...)
11. La adopción de políticas públicas, medidas administrativas, normativas y jurisdiccionales que garanticen el ejercicio de este derecho; y,
- (...)

El artículo 9 del CODA, establece que los principios ambientales deberán ser reconocidos e incorporados en toda manifestación de la administración pública, y el número 3 de estos principios ambientales, establece que el desarrollo sostenible,

Es el proceso mediante el cual, de manera dinámica, se articulan los ámbitos económicos, social, cultural y ambiental para satisfacer las necesidades de las actuales generaciones, sin poner en riesgo la satisfacción de necesidades de las generaciones futuras. La concepción de desarrollo sostenible implica una tarea global de carácter permanente. Se establecerá una distribución justa y equitativa de los beneficios económicos y sociales con la participación de personas, comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.

El artículo 94 del CODA, sobre la conservación de la cobertura forestal, dispone que “Se prohíbe convertir el uso del suelo a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional y las que se encuentren asignadas en los planes de ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles”.

El artículo 99 del CODA, sobre la conservación de páramos, moretales y manglares, dispone que “Será de interés público la conservación, protección y restauración de los páramos, moretales y ecosistema de manglar. Se prohíbe su afectación, tala y cambio de uso de suelo, de conformidad con la ley (...)”.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 5, sobre los principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, determina en el número 1 que, “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 (...)”.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRYTA, 2016), en su artículo 4, sobre las definiciones de la tierra rural, establece que,

(...) la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional.

El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley.

El artículo 12 de la LOTRYTA, sobre la función ambiental de la tierra rural, establece que,

La propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función ambiental. En consecuencia, deberá contribuir al desarrollo sustentable, al uso racional del suelo y al mantenimiento de su fertilidad de tal manera que conserve el recurso, la agrobiodiversidad y las cuencas hidrográficas para mantener la aptitud productiva, la producción alimentaria, asegurar la disponibilidad de agua de calidad y contribuya a la conservación de la biodiversidad. El sistema productivo existente en el predio permitirá optimizar la relación de las actividades agrarias con las características biofísicas del ambiente natural. El cumplimiento de la función ambiental conlleva también el respeto a los derechos ambientales individuales, colectivos y los derechos de la naturaleza.

(...)

El Reglamento del Código Orgánico del Ambiente (RCODA), en el artículo 285, establece que son funciones de los Bosques y Vegetación Protectores:

- a) Conservar, los [sic] ecosistemas y su biodiversidad;
- b) Preservar las cuencas hidrográficas, especialmente en las zonas, [sic] de alta pluviosidad y de áreas contiguas a las fuentes, nacientes o depósitos de agua;

c) Proteger cejas de montaña, áreas de topografía accidentada para evitar la erosión del suelo por efectos de la escorrentía.

(...)

e) Contribuir a la conservación de ecosistemas frágiles y actuar como zonas de amortiguamiento y corredores de conectividad entre el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, reduciendo la presión de actividades antrópicas.

(...)

g) Constituir de protección de los recursos naturales y de obras de infraestructura de interés público;

h) Constituir zonas de recuperación de espacios naturales degradados;

En el artículo 289 del RCODA, sobre las actividades permitidas en bosques y vegetación protectores, establece que,

Las actividades que se realicen en bosques y vegetación protectores deben ser acordes al ordenamiento territorial, uso del suelo y zonificación, observando las disposiciones establecidas en la declaratoria del bosque protector y su plan de manejo integral, así como la normativa ambiental aplicable.

En los bosques y vegetación protectores de dominio privado que cuenten con cobertura vegetal natural, está permitido el aprovechamiento de los recursos forestales maderables y no maderables exclusivamente bajo mecanismos de manejo forestal sostenible. En los bosques y vegetación protectores de dominio público, donde existan propietarios privados, se permite realizar actividades de manejo forestal sostenible.

Se permitirá la implementación de actividades productivas sostenibles, así como la ejecución de proyectos, obras o actividades públicas o privadas que requieran una autorización administrativa ambiental, incluyendo las obras públicas prioritarias y proyectos de sectores estratégicos, siempre que no comprometan las funciones de los Bosques y Vegetación Protectores.

En los bosques y vegetación protectores no se permitirá el establecimiento de plantaciones de producción que conlleven conversión legal o cambio de uso en áreas de bosques y vegetación natural.

(...)

1.3. De las competencias, funciones y facultades de los GADM respecto a la regulación¹ y control² del uso y ocupación del suelo

La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008), en su artículo 264, dispone que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras, las siguientes:

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;

¹ Según el artículo 116 del COOTAD, “[...] La regulación es la capacidad de emitir la normatividad necesaria para el adecuado cumplimiento de la política pública y la prestación de los servicios, con el fin de dirigir, orientar o modificar la conducta de los administrados. Se ejerce en el marco de las competencias y de la circunscripción territorial correspondiente”.

² Según el artículo 116 del COOTAD, “[...] El control es la capacidad para velar por el cumplimiento de objetivos y metas de los planes de desarrollo, de las normas y procedimientos establecidos, así como los estándares de calidad y eficiencia en el ejercicio de las competencias y en la prestación de los servicios públicos, atendiendo el interés general y el ordenamiento jurídico”.

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

(...)

En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales.

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP, 2010), en su artículo 15, sobre las políticas públicas, dispone:

(...)

Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.

(...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010) en su artículo 55, establece que, los GADM tendrán las siguientes competencias exclusivas:

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;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

(...)

El artículo 54 del COOTAD, dispone que son funciones de los GADM:

(...)

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;

(...)

El artículo 57 del COOTAD, en la letra x, dispone que son atribuciones del concejo municipal, entre otras, “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)”

El artículo 84 del COOTAD, dispone que son funciones del gobierno del distrito autónomo metropolitano:

(...)

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 metropolitana, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

(...)

En su artículo 85, establece que, los gobiernos autónomos descentralizados de los distritos metropolitanos ejercerán las competencias que corresponden a los gobiernos cantonales y todas las que puedan ser asumidas de los gobiernos provinciales y regionales, sin perjuicio de las adicionales que se les asigne.

El artículo 87 del COOTAD, en la letra v, dispone que son atribuciones del concejo metropolitano, entre otras, “Regular y controlar el uso del suelo en el territorio del distrito metropolitano, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra, (...)”

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 91, dispone como atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, entre otras:

1. Expedir actos administrativos y normativas para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principio y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.
2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.
- (...)
4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, (...). Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.
- (...)
6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.
- (...)
9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.
10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.

1.4. De la regulación del uso³ y ocupación⁴ del suelo

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 17, sobre las clases de suelo, establece que, “En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural (...) La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural”.

El artículo 19 de la LOOTUGS, sobre el suelo rural, establece que,

³ Según el artículo 21 de la LOOTUGS, “El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y subclasificación [...]”.

⁴ La ocupación del suelo, según el artículo 24 de la LOOTUGS, “es la distribución del volumen edificable en un terreno [...] será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas [...]”.

El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, **se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.** (Énfasis añadido)

2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

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

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

(...)

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

(...)

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

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

El artículo 20 de la LOOTUGS, (2016), dispone que, “El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad (...)”.

El artículo 21 de la LOOTUGS, sobre el uso, establece que, “(...) Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”.

La Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRYTA, 2016), en su artículo 75, sobre la constitución de la Unidad Productiva Familiar⁵, determina que los GAD “tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural (...)”.

El Código Orgánico del Ambiente (CODA, 2017), en el artículo 105, sobre las categorías para el ordenamiento territorial, establece que:

Con el fin de propender a la planificación territorial ordenada y la conservación del patrimonio natural, las siguientes categorías deberán ser tomadas en cuenta e incorporadas obligatoriamente en los planes de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados:

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 frágiles⁶. Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales; y,
3. Categorías de ordenación. Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración.

La Autoridad Ambiental Nacional proveerá la información y guía metodológica para la determinación, identificación y mapeo de todas estas categorías, así como las respectivas limitaciones de uso de aprovechamiento o condiciones de manejo a las que quedan sujetas.

La resolución Nro. 0005-CTUGS-2020, en el artículo 33 de los destinos de los usos de suelo en las letras h) Uso Forestal e i) Uso Acuícola, dispone que los fraccionamientos deben ser mínimos de acuerdo con factores que garanticen la preservación de usos e impidan la urbanización y que serán definidos por la autoridad nacional correspondiente.

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019), en su artículo 23, sobre los usos y compatibilidades, determina que,

La norma urbanística establecerá los usos que se podrán implementar en los predios públicos y privados, urbanos y rurales de acuerdo con lo establecido en los artículos 21, 22 y 23 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y articulados a los objetivos y modelo territorial establecidos

⁵ El artículo 74 de la LOOTUGS, define que la Unidad Productiva Familiar “[...] es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir [...]”.

⁶ El glosario del CODA define ecosistemas frágiles como “zonas con características o recursos singulares muy susceptibles a cualquier intervención de carácter antrópico, que producen en el mismo una profunda alteración en su estructura y composición. Son ecosistemas frágiles, entre otros, los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares, ecosistemas marinos y marinos-costeros”.

en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; a la clasificación, subclasificación de suelo y los tratamientos urbanísticos.

La norma urbanística definirá los usos principales residenciales, comerciales, mixtos, industriales, de servicios, equipamientos, infraestructuras, protección, agrícolas y otros establecidos en la normativa nacional o local definida, del suelo urbano y rural y sus usos complementarios, restringidos y prohibidos con el fin de garantizar la calidad de vida urbana y rural y evitar afectaciones o impactos negativos entre actividades incompatibles.

Además, establecerá el régimen de compatibilidad e incompatibilidad de usos y actividades, así como el grado de impacto entre actividades y su clasificación. En el caso de los usos restringidos se deberá establecer las condiciones que permitan su establecimiento relacionado al uso principal del área homogénea.

1.5. De la aplicación del PUGS (emisión de actos administrativos) y control del uso del suelo rural

1.5.1. Aplicación del PUGS respecto al uso del suelo

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”, en el artículo 13, determina que será obligación del GADM levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. Y que el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (Número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (Zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos);
- f) Afectaciones de ser el caso (Vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras);
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

El artículo 14 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, determina que será obligación del GADM establecer requisitos para la expedición del IPRUS o su equivalente. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM;

- b) Original de la cédula y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
 - c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
 - d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
 - e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana
- (...)

1.5.2. Control del uso del suelo

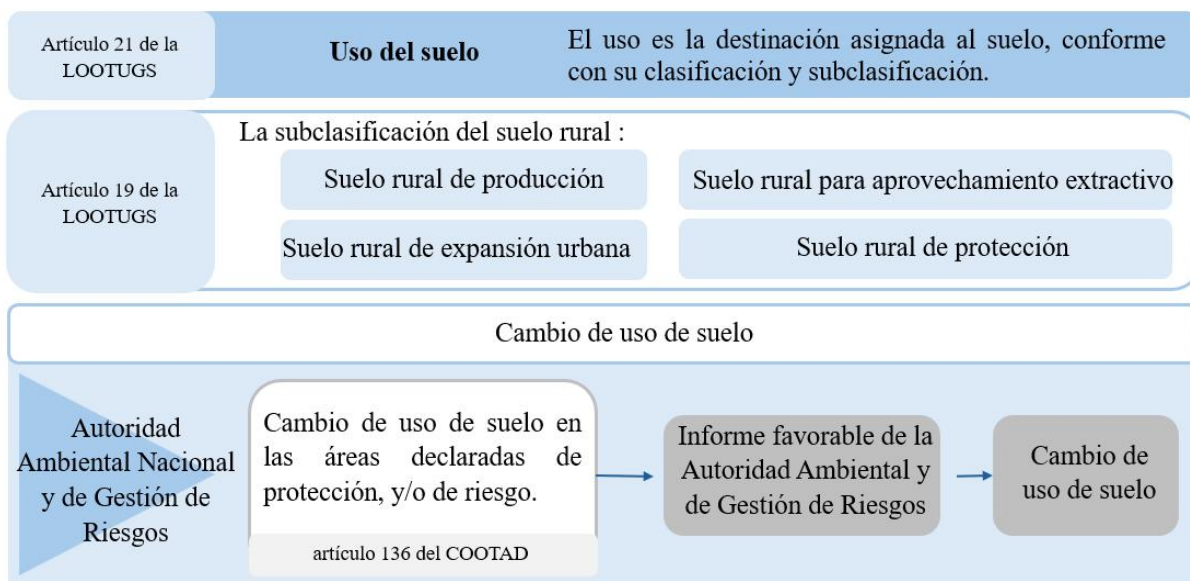
El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010) en su artículo 136, sobre el ejercicio de las competencias de gestión ambiental, determina que, “(...) Las áreas declaradas de protección, y/o de riesgo no serán sujetas a cambio de uso de suelo, salvo informe favorable emitido por la Autoridad Nacional Ambiental y el ente rector nacional de Gestión de Riesgos”.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 111 de la LOOTUGS, sobre la responsabilidad, dispone que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Las infracciones leves y graves a la gestión del suelo se encuentran reguladas en los artículos 112 y 113 de la LOOTUGS, sin perjuicio de las que, en ejercicio de su potestad normativa, puedan establecer los GAD municipales o metropolitanos en sus ordenanzas, conforme a la realidad territorial y al régimen de uso y ocupación del suelo determinado en su planificación.

Figura APC-001.1 Resumen del uso del suelo rural



Elaboración: INOT, 2025

1.6. De la aplicación del PUGS (emisión de actos administrativos) y control del uso de la ocupación del suelo⁷ rural

1.6.1. Aplicación del PUGS respecto a la ocupación del suelo

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 77, sobre la habilitación del suelo, establece que,

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización⁸ y edificación⁹, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

El Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo en la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”, en el artículo 7, letra a, sobre las autorizaciones para la habilitación del suelo, establece que,

Para toda habilitación de suelo se requerirá de una autorización municipal o metropolitana, mediante la cual se permite el fraccionamiento¹⁰, la

⁷ La ocupación del suelo, según el artículo 24 de la LOOTUGS, “es la distribución del volumen edificable en un terreno [...] será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas [...]”.

⁸ El artículo 4, número 16 de la LOOTUGS define urbanización como obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

⁹ Esta acción programada se centrará en la evaluación de los procesos de emisión de actos administrativos respecto a la ocupación, específicamente respecto al fraccionamiento; no al tema de la construcción o edificación.

¹⁰ El artículo 57 de la LOOTUGS, define el fraccionamiento como “procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin

urbanización y edificación conforme lo establecido en los PUGS y las ordenanzas correspondientes. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

(...)

El artículo 13 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, determina que será obligación del GADM levantar la información de los predios bajo su jurisdicción. Y que el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo (IPRUS) contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Datos del titular de dominio;
- b) Datos del predio (número del predio, clave catastral de acuerdo con la normativa nacional, situación legal (unipropiedad o en derechos y acciones), área según escritura, área gráfica, frente de lote, máximo ETAM permitido);
- c) Ubicación;
- d) Áreas de construcción;
- e) Regulaciones municipales o metropolitanas (zonificación, lote mínimo, frente mínimo, COS Planta Baja, COS Total, forma de ocupación del suelo, uso principal del suelo, clasificación del suelo, retiros, edificabilidad (altura y número de pisos));
- f) Afectaciones de ser el caso (vial, riesgos naturales, hídrica, ambiental, protecciones especiales (infraestructura eléctrica, petrolera, minera, de telecomunicaciones, entre otras));
- g) Servicios públicos de soporte; y,
- h) Observaciones.

El artículo 14 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, determina que será obligación del GADM establecer requisitos para la expedición del IPRUS o su equivalente. El IPRUS contendrá al menos los siguientes datos:

- a) Solicitud suscrita por el propietario, de acuerdo al formato establecido por el GADM;
 - b) Original de la cédula y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
 - c) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
 - d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado; y,
 - e) Levantamiento topográfico georreferenciado del predio (en físico y en digital en formato AutoCAD), a escala conforme normativa vigente, en caso de no estar implantado en la cartografía municipal o metropolitana.
- (...)

una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”.

El artículo 16 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, sobre la subdivisión de dos a diez predios, establece que,

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GADM.

El artículo 17 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, sobre los requisitos para la autorización de la subdivisión de dos a diez predios, establece que será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos para iniciar el trámite para la autorización de la subdivisión:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo al formato establecido por el GADM.
- b) Original de la cédula y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.
- c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado.
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.
- e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.
- f) La propuesta de subdivisión se graficará sobre el plano topográfico georreferenciado, deberán incluir:
 1. Ubicación a escala;
 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 3. Propuesta de la división del predio;
 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
 6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.

El artículo 18 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, sobre la autorización de la subdivisión de dos a diez predios, establece que,

Previo a otorgar la autorización de la subdivisión, el GADM deberá emitir un informe favorable, en el que se hace constar el cumplimiento con las determinaciones del PUGS y demás normas vigentes.

En caso de que se programe la ejecución de vías, la autorización emitida, habilita para iniciar los procesos de construcción de obras de infraestructura, con el compromiso de cumplir con la presentación de informes de avance y las respectivas recepciones de obras de infraestructura otorgadas por la entidad

competente del GADM. Las transferencias de dominio a favor de la Municipalidad se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 479 del COOTAD.

El artículo 21 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020, en la letra a, sobre los requisitos de localización, establece que, los predios en los que se proyecte realizar la subdivisión de más de diez predios con fines de urbanización, “El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano determinada en el PUGS; (...)”.

1.6.2. Control de la ocupación del suelo

El artículo 113 de la LOTRYTA, sobre el control de la expansión urbana en predios rurales, dispone que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y servidores que expidieron tales aprobaciones.

El artículo 471 del COOTAD, sobre el fraccionamiento agrícola, determina que,

Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

El artículo 476 del Código ibidem, sobre fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales, determina que,

Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 111 de la LOOTUGS, sobre la responsabilidad, dispone que,

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos establecerán la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en el cometimiento de infracciones leves y graves a la

gestión del suelo, en el marco de sus competencias y circunscripción territorial, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

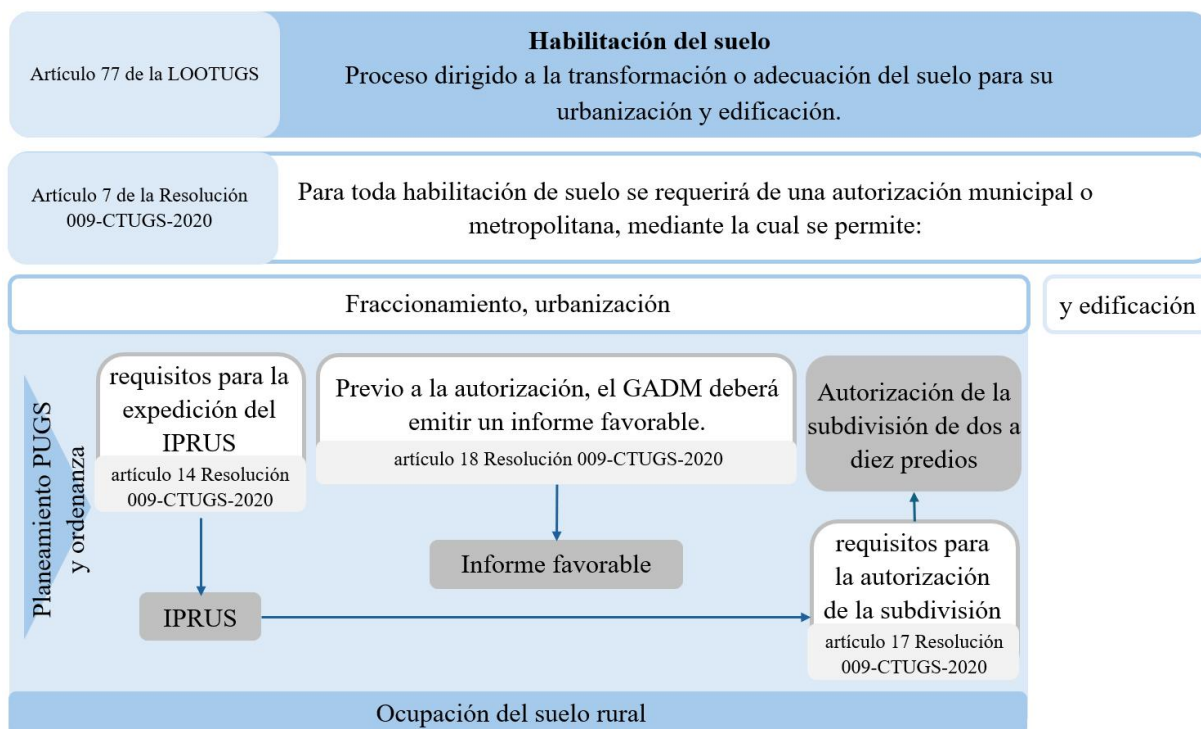
El artículo 112 de la Ley ibidem, dispone que son infracciones leves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los GADM, las siguientes:

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

El artículo 113 de la LOOTUGS, dispone que son infracciones graves a la gestión del suelo, sin perjuicio de las que establezcan los GADM, las siguientes:

1. Ejecutar obras de infraestructura, edificación o construcción: a) Sin la correspondiente autorización administrativa y que irroguen daños en bienes protegidos. b) Sin las correspondientes autorizaciones administrativas, que supongan un riesgo para la integridad física de las personas. c) Que incumplan los estándares nacionales de prevención y mitigación de riesgos y la normativa nacional de construcción. En estos casos se aplicará la máxima pena prevista en el siguiente artículo.
2. Comercializar lotes en urbanizaciones o fraccionamientos o cualquier edificación que no cuente con los respectivos permisos o autorizaciones, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales del caso.

Figura APC-001.2 Resumen de la habilitación del suelo rural



Elaboración: INOT, 2025

2. Objeto y ámbito

2.1. Objeto

La Acción Programada de Control No. APC-001-2026 tiene por objeto contribuir a una gestión ordenada y sostenible del territorio que garantice el derecho de la población a vivir en un ambiente sano, preserve áreas sensibles de patrimonio natural, proteja suelos productivos para la soberanía alimentaria y asegure la prestación de servicios ecosistémicos fundamentales.

2.2. Ámbito

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de control, ejecutará en el 2026 la acción programada de control denominada “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y ocupación del suelo rural”, que abordará la correcta aplicación de los PUGS y normativa aplicable en la emisión de actos administrativos de uso y ocupación del suelo rural. Asimismo, se evaluará el control para la prevención de subdivisiones no autorizadas y cambios de uso de suelo, con especial énfasis en la protección de zonas de interés agrícola, ambiental o de riesgo.

3. Mecanismo de control y parámetros de ejecución

3.1. Mecanismo de control

Para la ejecución de la acción programada de control “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural” se aplicará el mecanismo: “Evaluación de procesos”, regulado en la Resolución No.

SOT-DS-2023-013 que expidió el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” en el Título VI de los “Mecanismos de control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, capítulo IV.

A las regulaciones contempladas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 se integrarán obligatoriamente los parámetros que en el presente procedimiento se detallen.

Una vez que, la Intendencia General, de conformidad con la letra a, del artículo 99 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, emita la disposición de inicio de la acción programada de control No. APC-001-2026 constante en el Plan Anual aprobado por la máxima autoridad, la unidad ejecutora de la SOT procederá con su implementación.

3.2. Evaluación de Procesos

3.2.1. Áreas de evaluación

De acuerdo con el artículo 161 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 las áreas de evaluación de la presente acción se enmarcan en:

- a. Aprobación o aplicación de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo.
- b. Actos o hechos administrativos en materia de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo.
- c. Aprobación o ejecución de planes urbanísticos y obras de urbanización.
- d. Aprobaciones de actuaciones urbanísticas, permisos y autorizaciones.
- (...)
- g. Procesos de control y sanción de las infracciones al ordenamiento territorial y de uso y gestión del suelo.
- h. Aprobación o emisión de actos administrativos y normativos de ordenamiento territorial y uso y gestión del suelo que contravengan a la legislación sectorial de riesgos aplicable y la normativa nacional de construcción.

(...)

3.2.2. Gestión de la información

El/la Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo requerirá información para la evaluación de procesos de conformidad, como se detalla a continuación.

Tabla APC-001.1 Gestión de la información

A la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales (INIAET)	
Cod.	Información
1	El PUGS vigente a la fecha de la emisión del acto administrativo, de la entidad sujeta a control y su respectiva ordenanza.
2.1	Información geográfica remitida por el GAD respecto a Uso y Gestión de Suelo.

2.2	Información geográfica respecto a cobertura de uso de suelo emitido por el MAATE.
A la entidad sujeta a control	
Cod.	Información
3	Límites de clasificación y subclasificación del suelo de la entidad sujeta a control en caso de que la información proporcionada por la INIAET no contenga esta información geográfica.
4	Cartografía de los polígonos de intervención territorial del suelo rural del PUGS de la entidad sujeta a control, en caso de que la información proporcionada por la INIAET no contenga esta información geográfica.
Para los casos de cambio de uso de suelo	
5	Expediente completo del acto administrativo que autoriza el uso o cambio de uso de suelo para cada caso evaluado.
6	Requisitos solicitados a la persona natural o jurídica pública o privada para el uso de suelo o cambio de uso.
7	De existir, autorización (acto administrativo) para el uso de suelo agropecuarios o cambio a usos agropecuarios para el año 2025.
8	De existir, Informe favorable emitido por la Autoridad Ambiental Nacional y el ente rector nacional de Gestión de Riesgos que autoriza el cambio de uso de suelo en las áreas declaradas de protección, y/o de riesgo de conformidad con el artículo 136 del COOTAD.
Para los casos de subdivisión	
9	Expediente completo del acto administrativo que autoriza la subdivisión en suelo rural. Los requisitos mínimos para la autorización de la subdivisión conforme al artículo 17 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020. Se solicitarán expedientes generados a partir del año 2023.
Para los casos de control al cambio de uso de suelo o la subdivisión en suelo rural	
10	De existir, normativa local mediante la cual el GADM aplica el régimen de control y sanción a las infracciones al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo en su circunscripción territorial. La normativa solicitada corresponde a Ordenanzas.
11	Expediente del proceso de control ejecutado por el GADM respecto a infracciones sujetas al control de los GADM respecto al caso específico. Los expedientes se requerirán señalando que se remita de existir las actuaciones previas o proceso de control realizado por el GADM y de ser pertinente, el expediente del procedimiento administrativo sancionador.
En caso de que el GADM no haya realizado procesos de control y sanción de cambio de uso de suelo o de la ocupación del suelo, la solicitud de información deberá especificar que se deje constancia de ello en la respuesta.	
En caso de que el GADM no haya emitido ICUS o su equivalente, la solicitud de información deberá especificar que se deje constancia de ello en la respuesta.	

Elaboración: INOT, 2025

3.2.3. Orden de evaluación

La o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo emitirá la orden de evaluación de procesos a los servidores técnicos que realizarán la evaluación de acuerdo con el artículo 163 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013.

3.2.4. Oficio de inicio

A la par de la emisión de la orden de evaluación, la o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo comunicará a la entidad sujeta a control el inicio de la acción programada, conforme lo establece el artículo 164 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013. Para su

ejecución, intervendrán de manera coordinada la Intendencia de Ordenamiento Territorial o la Intendencia de Planeamiento Urbanístico, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y responsabilidades.

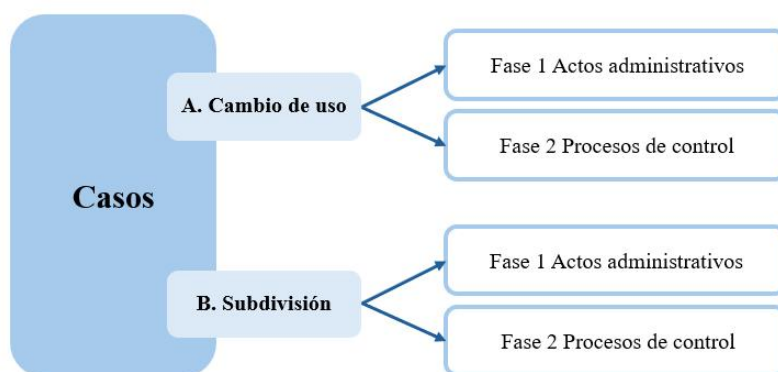
3.3. Casos, fases, parámetros y criterios de evaluación

Esta acción programada de control tiene previsto ejecutarse por tipo de casos considerando el muestreo y las temáticas. Así pues, se desarrollarán casos de cambio de uso y para subdivisiones. A continuación, se detallan los casos y sus respectivas fases de análisis.

3.3.1. Casos

Con la finalidad de abarcar las temáticas planteadas en la acción, se han definido dos tipos de casos: A. Cambio de uso de suelo y B. Subdivisión en suelo rural. A cada caso le corresponde el desarrollo de dos fases: 1. Análisis en la emisión de actos Normativos y 2. Análisis respecto a los procesos de control y sanción de las entidades sujetas a control.

Figura APC-001.3 Casos y fases



Elaboración: INOT, 2025

3.3.2. Fases

Con la finalidad de verificar el cumplimiento de la normativa nacional vigente en materia de uso y subdivisión del suelo rural, los parámetros a ser evaluados se han organizado en dos fases.

- **Fase 1 Actos administrativos:** se analizan individualmente cada caso y expediente remitido por la entidad sujeta a control de actos administrativos. Estos permiten evaluar el cumplimiento normativo específico en cada caso particular de cambio de uso de suelo o subdivisión.
- **Fase 2 Procesos de control:** se analizan individualmente por cada caso, en los que el GADM señale que no ha autorizado cambio de uso de suelo o subdivisiones, o en el caso de que el GADM ha realizado control para verificar el cumplimiento del acto administrativo otorgado.

3.3.3. Parámetros relacionados al uso de suelo

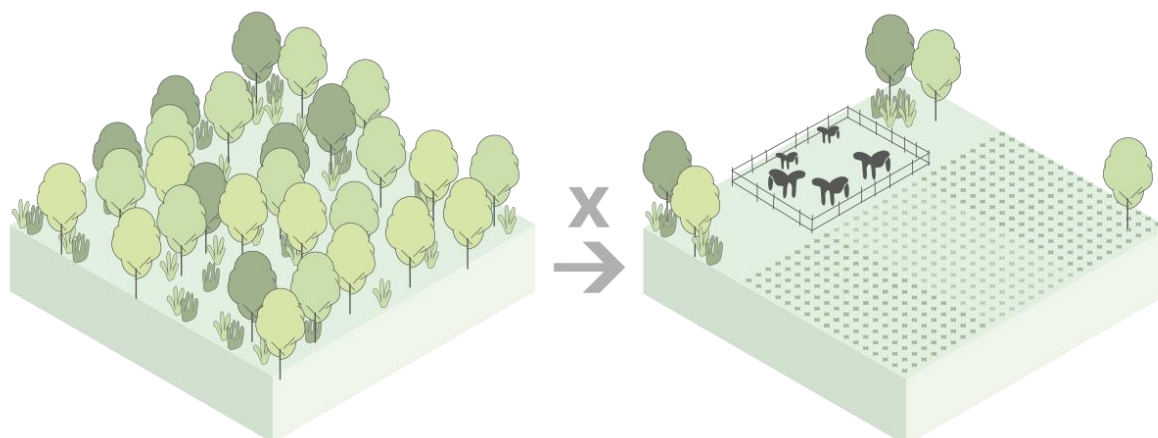
Se enfoca en verificar que no se haya realizado cambios de uso de suelo en áreas declaradas de protección y/o de riesgo.

- **De bosque a usos agropecuarios,** se evaluarán los casos en los que se ha modificado el uso de suelo de áreas protegidas ambientalmente, como patrimonio forestal nacional,

bosques naturales o ecosistemas frágiles, hacia usos agropecuarios (artículo 94 del CODA y 289 del RCODA).

El cambio de uso de suelo de protección y/o de riesgo, está restringido. Dichas áreas no podrán ser sujetas a cambio de uso de suelo, salvo que exista un informe favorable emitido por la Autoridad Ambiental Nacional y el ente rector de Gestión de Riesgos (artículo 136 del COOTAD). Esta medida busca preservar la integridad ambiental de zonas sensibles y mitigar riesgos asociados a su intervención.

Figura APC-001.4 Cambio de uso de suelo en áreas de patrimonio forestal, bosques naturales y ecosistemas frágiles



Elaboración: INOT, 2025

A continuación, se analizará individualmente para cada expediente remitido por la entidad sujeta a control, la autorización para el cambio de uso de suelo en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional, bosques naturales, ecosistemas frágiles, de protección y/o de riesgo a fin de evaluar el cumplimiento normativo específico en cada caso particular de cambio de uso de suelo.

Para la evaluación de los actos administrativos en relación con el cambio de uso de suelo se han determinado parámetros específicos que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Sí:** cuando se evidencia que se cumple con las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **No:** cuando se evidencia que se incumple con las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **No aplica:** cuando no existen solicitudes de cambio de uso de suelo de en la circunscripción evaluada.

En la evaluación se deberán identificar específicamente los siguientes parámetros:

Tabla APC-001.2 Parámetros de uso de suelo para el análisis de caso A. Fase 1. Actos administrativos de la APC-001-2026

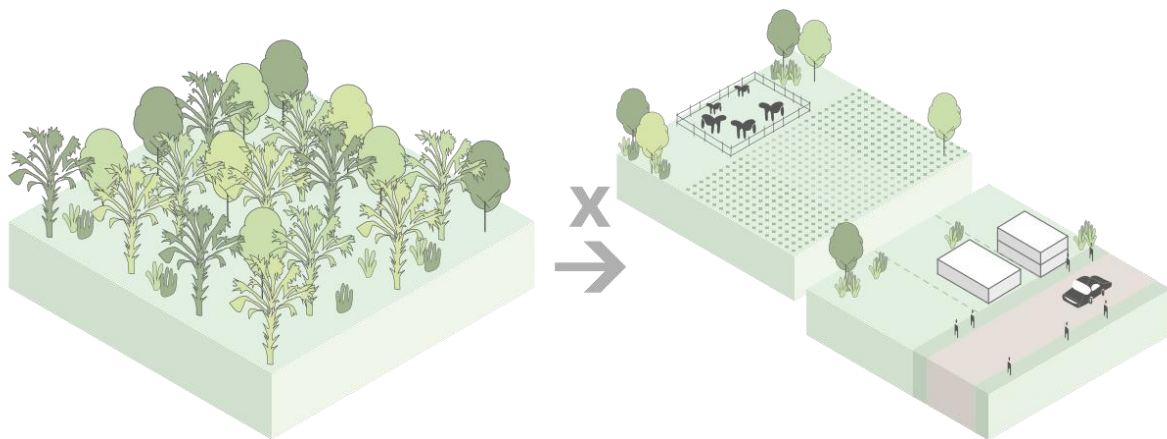
No.	Ref.	Fase	Parámetros	Criterio	Observaciones
1	Artículo 23 de la LOOTUGS, PUGS y respectiva Ordenanza	Fase 1 Actos administrativos: Cambio de uso de suelo	El uso de suelo del caso analizado corresponde a un uso principal, complementario o restringido, siempre que este último haya sido expresamente autorizado conforme a las condiciones establecidas por el GADM.		<p>“Si” cuando el caso analizado ha sido aprobado conforme al uso principal o complementario, este último bajo condiciones específicas establecidas por el GADM, y en coherencia con lo dispuesto en el PUGS.</p> <p>“No” cuando se ha aprobado un uso prohibido; o cuando se ha aprobado un uso restringido sin cumplir las condiciones establecidas en la normativa local; o cuando se ha aprobado un uso no previsto como principal, complementario o restringido.</p> <p>“No aplica” cuando el caso analizado no implica una autorización de uso de suelo.</p>
2	artículo 94 del CODA		Existe autorización del GADM para el uso o cambio a usos agropecuarios en las áreas del Patrimonio Forestal Nacional (PFN) y las que se encuentren asignadas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, tales como bosques naturales y ecosistemas frágiles.		<p>“Si” cuando existe autorización para el uso o cambio de uso. Detallar si la autorización para cambiar el uso de suelo a actividades agropecuarias está dentro del PFN, o zonas clasificadas como bosques naturales o ecosistemas frágiles en el PUGS. Indicar de ser posible el número del acto administrativo que autoriza, su fecha de emisión y su fundamento legal.</p> <p>“No” cuando no existe autorización para el uso o cambio de uso.</p> <p>Especificar el tipo de área afectada (PFN, bosque natural, ecosistema frágil), si el cambio se realizó de hecho (es decir, sin respaldo legal), el uso actual del suelo (agricultura, ganadería, etc.), el periodo en que se realizó el cambio de uso.</p> <p>“No aplica” cuando no existen solicitudes de cambio de uso o no existen tales áreas en la circunscripción evaluada.</p>

3	Artículo 136 del COOTAD		Para los casos de cambio de uso de suelo en las áreas declaradas de protección, y/o de riesgo, existe el informe favorable emitido por la Autoridad Ambiental Nacional y el ente rector nacional de Gestión de Riesgos que autoriza dicho cambio.		<p>Aplica para los casos en que áreas declaradas de protección, y/o de riesgo ha sido sujetas a cambio de uso de suelo.</p> <p>“Sí”, cuando se cuenta con el informe favorable por la Autoridad Ambiental Nacional y el ente rector nacional de Gestión de Riesgos.</p> <p>“No”, cuando no se cuenta con informe favorable por la Autoridad Ambiental Nacional y el ente rector nacional de Gestión de Riesgos.</p> <p>“No aplica” cuando no existen solicitudes de cambio de uso de suelo o no existen tales áreas en la circunscripción evaluada.</p>
---	-------------------------	--	---	--	---

Elaboración: INOT, 2025

- Se controlará el cambio de uso de suelo o tala en ecosistemas de páramos, moretales o manglares, que son considerados de interés público por su importancia ecológica, hidrológica y climática. Cualquier afectación a estos ecosistemas representa una contravención a la normativa ambiental vigente, por lo que su conservación es prioritaria (artículo 99 del CODA).

Figura APC-001.5 Caso tipo A Afectación a páramos, moretales o manglares



Elaboración: INOT, 2025

En la evaluación de cambio de uso de suelo en páramos, moretales y manglares se deberá identificar específicamente el siguiente parámetro:

Tabla APC-001.3 Caso tipo A. Parámetro de uso de suelo en páramos, moretales y manglares para el análisis de la Fase 1 Actos administrativos de la APC-001-2026

No.	Ref.	Fase	Parámetros	Criterio	Observaciones
-----	------	------	------------	----------	---------------

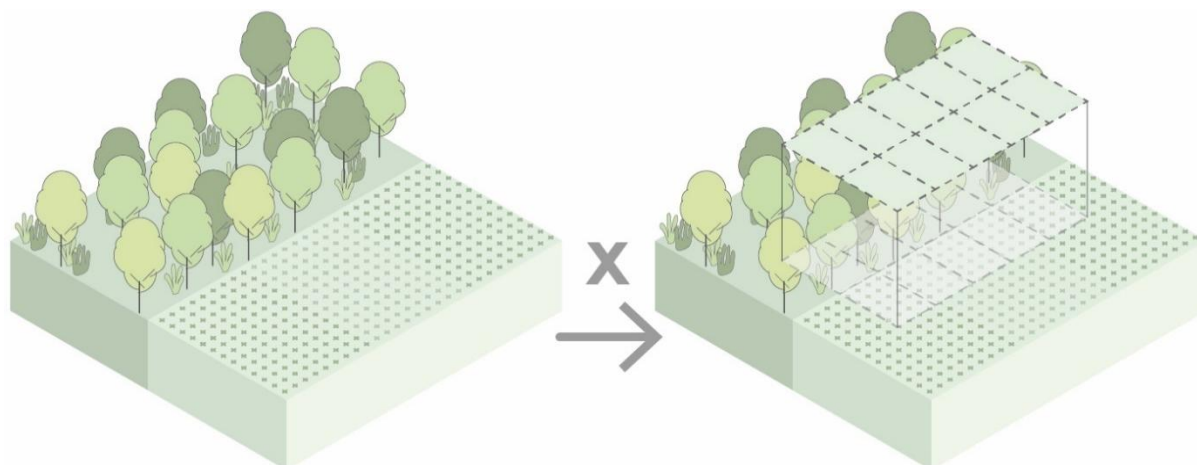
4	Artículo 99 del CODA	Fase 1 Actos administrativos: Cambio de uso	La entidad sujeta a control cumple con el artículo 99 (CODA) al no haber permitido cambio de uso de suelo en páramos, moretales o manglares.		<p>“Si” cuando no hay cambio de uso de suelo de páramos, moretales o manglares. Se evidenciará a partir del PDOT anterior y el vigente.</p> <p>“No” cuando existe cambio de uso de suelo en páramos, moretales o manglares. Detallar: Señalar cuántos casos se han identificado, uso actual del suelo (ej. agrícola, ganadero, infraestructura, urbanización, etc.), periodo en que se habría producido el cambio de uso, si el cambio de uso de suelo cuenta con emisión de un permiso, o si se presume no autorizado y cualquier otro aspecto relevante.</p> <p>“No aplica” cuando no existan páramos, moretales o manglares en la circunscripción evaluada.</p>
---	----------------------	---	--	--	--

Elaboración: INOT, 2025

3.3.2. Parámetros relacionados a la ocupación del suelo, evalúa que los procesos de subdivisiones en suelo rural cumplan con la normativa nacional vigente y cuenten con la respectiva autorización.

- **Restricción de subdivisiones en suelo rural de producción y bosques.** El suelo rural debe cumplir una función ambiental, conservar su fertilidad, mantener la agrobiodiversidad, proteger las cuencas hidrográficas y asegurar la producción sostenible de alimentos. Su transformación o fragmentación afecta directamente a la soberanía alimentaria y compromete la disponibilidad de agua y alimentos (artículos 13 de la CRE, y 12 de la LOTRYTA).
Se controlarán, además los casos en los que se han autorizado subdivisiones en suelo rural de producción (artículo 19 de la LOOTUGS), en áreas agrícolas de la zona periurbana sin autorización de la Autoridad Agraria Nacional (artículo 113 de la LOTRYTA). De ninguna manera se podrán subdividir bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles (artículo 471 del COOTAD).

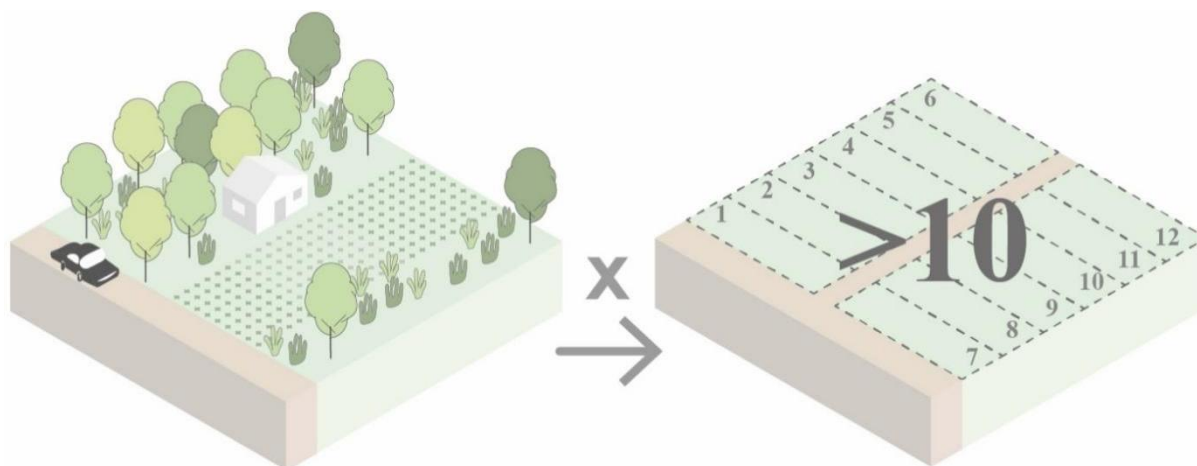
Figura APC-001.6 Caso B. Subdivisiones en suelo rural de producción y bosques



Elaboración: INOT, 2025

- **Aptitud del suelo rural**, se controlará la subdivisión de suelo rural ya que la aptitud del suelo rural es la producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria (artículo 4 de la LOTRYTA). El suelo rural tiene como destino principal actividades agro productivas, extractivas o forestales, por lo que los procesos de ocupación urbana deben restringirse o condicionarse estrictamente según su aptitud y uso permitido (artículo 19 de la LOOTUGS). Además, se encuentra prohibido subdividir en más de diez lotes en suelo rural, con el fin de evitar procesos de parcelación masiva que desvirtúen el uso del suelo (artículo 21 de la Resolución 009 del CTUGS).

Figura APC-001.7 Caso B. Subdivisión en suelo rural



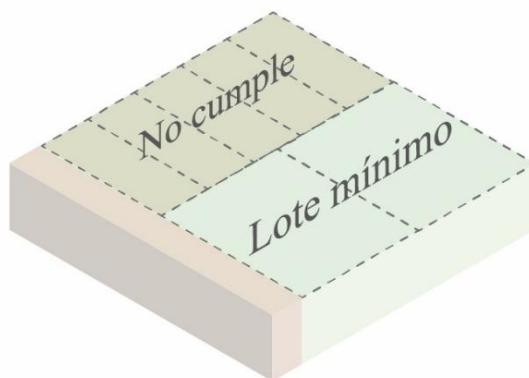
Elaboración: INOT, 2025

Lote mínimo. La subdivisión del suelo debe acatar lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios. La ocupación del suelo entendida como la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de ciertos criterios, como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos será determinada por los GADM y debe contemplar, entre otros aspectos, el lote mínimo (artículo 24 de la LOOTUGS).

Además, el componente urbanístico del PUGS debe contener los parámetros de ocupación del suelo en los polígonos de intervención territorial (artículo 28 de la Resolución 0005-CTUGS-2020).

El incumplimiento de esta disposición constituye una infracción a la gestión del suelo (artículo 112, numeral 3, de la LOOTUGS).

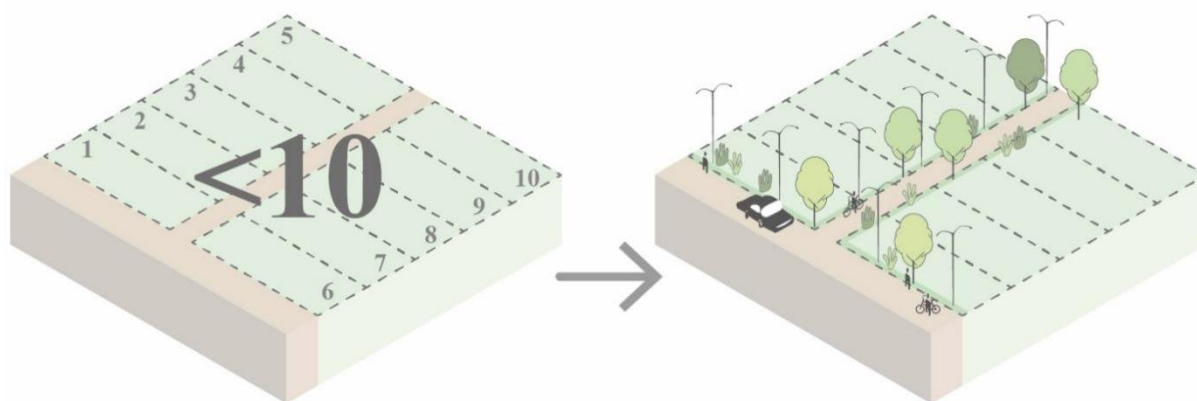
Figura APC-001.8 Caso B. Cumplir con el área de lote mínimo



Elaboración: INOT, 2025

- **Dotación de servicios.** Toda subdivisión de suelo que derive de una autorización administrativa de urbanización deberá garantizar la dotación de infraestructura básica, vías de acceso, áreas verdes y equipamiento comunitario. Estas obras deben ser entregadas al GADM mediante cesión gratuita y obligatoria, constituyéndose en bienes de dominio y uso público (artículos 424 y 479 del COOTAD). En subdivisiones de dos a diez predios, el propietario deberá dotar la infraestructura correspondiente (artículo 16 de la Resolución 009-CTUGS). Previo a la autorización, el GADM deberá emitir un informe favorable de cumplimiento con el PUGS y demás normas vigentes (artículo 18). Si se programan obras de infraestructura, el GADM podrá autorizar el inicio de construcción con la obligación de presentar informes de avance y completar la transferencia de dominio conforme al COOTAD.

Figura APC-001.9 Caso B. Cumplir con el área de lote mínimo



Elaboración: INOT, 2025

Para la evaluación de los actos administrativos relacionados a la ocupación del suelo (subdivisiones), se han determinado parámetros específicos que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Si:** cuando se evidencia que se cumple con las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **No:** cuando se evidencia que se incumple las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **No aplica:** cuando no existen solicitudes de subdivisiones en la circunscripción evaluada.

Los parámetros se han dividido en *Parámetros generales*, para identificar si el GADM ha aprobado subdivisiones en su cantón y *Parámetros específicos* para cada caso/ expediente a ser evaluado.

En la evaluación se deberán identificar específicamente los siguientes parámetros:

Tabla APC-001.4 Caso B. Parámetros generales de ocupación del suelo (subdivisiones) para el análisis de la Fase 1 Actos administrativos de la APC-001-2026

No.	Ref.	Fase	Parámetros	Criterio	Observaciones
5	artículo 113 de la LOTRYTA	Subdivisiones	El GADM ha aprobado proyectos de urbanización o ciudadelas en suelo rural con aptitud agraria o uso agrícola tradicional.		Identificar si se han urbanizado áreas rurales con vocación agrícola. "Sí" cuando el GADM ha aprobado proyectos de urbanización en suelo rural con aptitud agraria. "No" cuando no se identifican proyectos de urbanización en suelo rural con aptitud agraria.
6	artículo 113 de la LOTRYTA		Los proyectos de urbanización o ciudadela aprobados por el GADM en suelo rural con aptitud agraria cuentan con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.		"Sí" cuando el GADM obtuvo la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. "No" cuando no se cuenta con dicha autorización. "No aplica" cuando no existen proyectos de urbanización aprobados en suelo rural con aptitud agraria.

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APC-001.5 Caso B. Parámetros específicos para cada caso/ expediente

No.	Ref.	Fase	Parámetros	Observaciones
7	Artículo 471 del COOTAD		La subdivisión cumple con el artículo 471 (COOTAD) al no encontrarse en bosques, humedales u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles.	"Sí" cuando la subdivisión no se encuentra en bosques, humedales u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles. "No" cuando se evidencia que la subdivisión se encuentra en bosques, humedales u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles. "No aplica" cuando no existen bosques, humedales u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles dentro de la circunscripción cantonal.

8	Artículo 21, letra a, de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020	La subdivisión es hasta de diez predios.	<p>"Sí" cuando se verifica que la subdivisión es hasta de diez predios.</p> <p>"No" cuando se evidencia que el fraccionamiento es de más de diez predios.</p> <p>"No aplica" cuando no se han tramitado ni autorizado fraccionamientos de más de diez predios con fines de urbanización durante el período de evaluación.</p>
9	Artículo 18 Resolución 009-CTUGS-2020	En los casos de subdivisión de 2 a 10 predios, el GADM ha emitido el informe favorable previo a la autorización de subdivisión.	<p>"Si" ha emitido el informe favorable de la entidad sujeta a controlar.</p> <p>"No" cuando no ha emitido el informe favorable.</p> <p>"No aplica" Cuando la entidad sujeta a control no ha autorizado subdivisiones.</p>
10	Artículo 17 Resolución 009-CTUGS-2020	<p>La autorización de la subdivisión de dos a diez predios cumple con los requisitos para la autorización de la subdivisión que son:</p> <p>a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM.</p> <p>b) Original de la cédula y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación.</p> <p>c) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo – IPRUS actualizado y vigente al momento de autorización.</p> <p>d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado.</p> <p>e) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y</p>	<p>"Si" Cuando cumple con todos los requisitos.</p> <p>"No" cuando no cumple con uno o más de los requisitos (señalar los que hacen falta).</p> <p>"No aplica" indicar los motivos.</p>

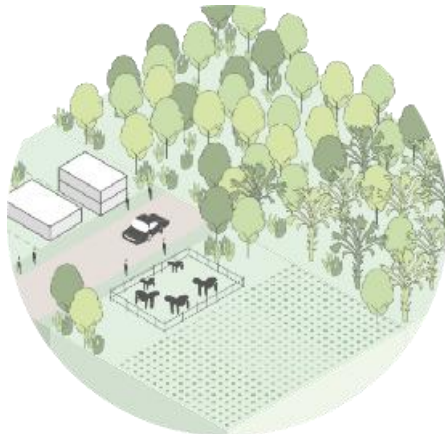
		<p>registro SENESCYT). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con la normativa urbanística y demás normativa vigente.</p> <p>f) La propuesta de subdivisión se grafica sobre el plano topográfico georreferenciado, e incluye:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ubicación a escala; 2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes. 3. Propuesta de la división del predio; 4. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; 5. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y, 6. Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales. 	
11	<p>Artículo 112 y 24 de la LOOTUGS y 28 de la resolución 0005-</p>	<p>La subdivisión cumple con el lote mínimo establecido en el PUGS.</p>	<p>"Si" la subdivisión cumple con el lote mínimo definido en los parámetros de uso del suelo del PUGS. "No" el GADM ha autorizado subdivisiones contrarias al PUGS. "No aplica" cuando no se han autorizado subdivisiones durante el</p>

	CTUGS-2020			período de evaluación.
12	Artículo 424 del COOTAD	La subdivisión ha tenido fines de partición hereditaria, donación o venta.		<p>“Si” cuando la subdivisión se ha efectuado con fines de partición hereditaria, donación o venta y no se destina a urbanización o lotización. En este caso, no aplica la entrega de áreas verdes y equipamiento comunitario.</p> <p>Las respuestas a los siguientes parámetros serán “No aplica”.</p> <p>“No” cuando no se trata de una partición hereditaria, donación o venta; o, si siéndolo, se destina a urbanización o lotización.</p> <p>“No aplica” explicar los motivos.</p>
13	Artículo 424 del COOTAD	El urbanizador ha realizado las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y las ha entregado al GADM como bienes de dominio y uso público.		<p>“Si” cuando se han ejecutado todas las obras mencionadas y se ha realizado su cesión gratuita y obligatoria al GADM.</p> <p>“No” cuando el urbanizador no ha realizado todas las obras o cuando no se han entregado al GADM.</p> <p>“No aplica” cuando la subdivisión fue exclusivamente por partición hereditaria, donación o venta sin fines de urbanización o lotización.</p>
14	Artículo 424 del COOTAD	Se ha entregado al menos el 15% del área útil urbanizable en áreas verdes y equipamiento comunitario, y al menos el 50% de ese porcentaje en áreas verdes. Autorización vigente a la fecha de otorgamiento.		<p>“Sí” cuando se cumple con los dos porcentajes (15% mínimo, de los cuales el 50% son áreas verdes).</p> <p>“No” cuando el porcentaje entregado es inferior al establecido o no cumple con la proporción destinada a áreas verdes.</p> <p>“No aplica” cuando se trata de una subdivisión con fines hereditarios, de donación o venta, sin fines de urbanización o lotización.</p> <p>Verificar con la planificación municipal vigente y al momento de la autorización aplicable al momento de la autorización ya que puede definir porcentajes distintos en casos especiales.</p>

Elaboración: INOT, 2025

3.3.4. Parámetros relacionados al control para cambios de uso de suelo y la prevención de subdivisiones no autorizadas.

Figura APC-001.10 Control del uso y ocupación del suelo rural



Elaboración: INOT, 2025

Para la evaluación de los procesos de control respecto al uso y ocupación del suelo, se han determinado parámetros específicos que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Sí:** cuando se evidencia que se cumple con las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **No:** cuando se evidencia que se incumple con las disposiciones legales y normativas vigentes;
- **Indeterminado:** cuando la información y casuística no permite determinar con exactitud del criterio

En la evaluación se deberán identificar específicamente los siguientes parámetros:

Tabla APC-001.6 Parámetros del control al uso y ocupación del suelo rural, para el análisis de la Fase 2 Procesos de control de la APC-001-2026

No.	Ref.	Fase	Parámetros	Criterio	Observaciones
16	Art. 264 CRE Art.15 COPFP Art. 91.4 LOOTUGS	Fase 2 Procesos de control al uso de suelo	El GADM ha emitido normativa local para el control sobre el uso del suelo.	Sí/ No	
17	Artículo 264 de la CRE, 55.b y 57 del COOTAD y 91 de la LOOTUGS		Se evidencia que el GADM ha ejecutado acciones de control sobre el uso u ocupación del suelo, conforme a su planificación territorial y normativa aplicable.	Sí/ No	En el caso de que el parámetro obtenga como resultado el criterio "No", en los parámetros consecutivos se aplicará el criterio "N/A" y se deberá recomendar el inicio de un procedimiento administrativo sancionador.

18	Artículo 22 ¹¹ , 23 y 33 del COA y 111 de la LOOTUGS		Durante el proceso de control el GADM ha realizado inspecciones o mecanismos similares que permitan comprobar el cometimiento de la infracción.	Sí/ No/ N/A	
19	Artículo 23 del COA ¹²		La conducta evidenciada durante el control municipal amerita el inicio de un procedimiento administrativo sancionador.	Sí/ No/ N/A	Se deberá señalar cual es la conducta y en que infracción se enmarca haciendo relación a la Ordenanza respectiva en caso de existir, y a la LOOTUGS (Art. 112 y 113).
20	Artículo 23 del COA		Se inició el Procedimiento Administrativo Sancionador por el posible cometimiento de una infracción.		<p>“Sí” cuando se ha efectuado el PAS respectivo.</p> <p>“No” cuando no se ha efectuado el PAS respectivo.</p> <p>“No aplica” cuando no amerita el inicio de un procedimiento administrativo sancionador.</p>

Elaboración: INOT, 2025

3.4. Inspecciones como mecanismo complementario

En caso de que la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, a través de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión de Suelo, como ejecutora de la acción programada, requiera complementar el mecanismo de Evaluación de Procesos, con la finalidad de verificar elementos en campo para profundizar el análisis de la información remitida por el administrado a fin de verificar el cumplimiento o incumplimiento de cambios de uso de suelo de bosque a usos agropecuarios, de páramo, moretal o manglar a otro uso, subdivisiones en suelo rural de producción y bosques, dotación de servicios en subdivisiones en suelo rural, podrá solicitar la autorización de la Intendencia General, para la implementación del mecanismo de control de inspección¹³. Esto facultará a su vez inspecciones institucionales o particulares que resulten pertinentes en el marco de los fines de la acción. Para su implementación, se observará lo dispuesto en la Resolución No. SOT-DS-2023-013, en lo relativo al capítulo correspondiente a la inspección.

En esta diligencia se levantará el Acta de Inspección y se formulará el correspondiente Informe de Inspección, cuyos hallazgos serán considerados en los resultados del Informe Preliminar de la evaluación de procesos y los documentos se anexarán al mismo como documentación que sustenta los hechos

3.5. Temporalidad de la ejecución

El mecanismo aplicado en la ejecución de la acción de control denominada “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y

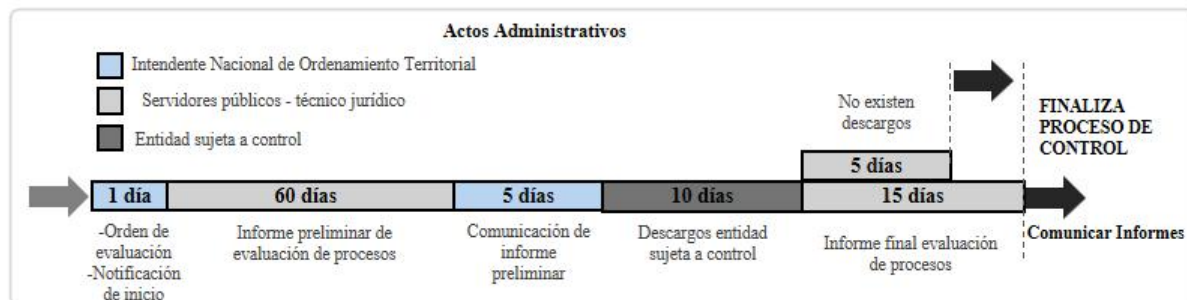
¹¹ Por el principio de seguridad jurídica y confianza legítima establecido en el art. 22 del COA “Las administraciones públicas actuarán bajo criterios de certeza y previsibilidad”.

¹² Por el principio de racionalidad establecido en el art. 23 del COA. La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada.

¹³ La Inspección es la verificación o reconocimiento de campo -in situ-, que realiza la autoridad competente del hecho o circunstancia que es objeto de control, en él se determinará su estado y demás circunstancias que interesen. El mecanismo de inspección podrá tener el carácter principal o complementario de otros mecanismos según sea el caso y a la estrategia definida. (Art. 171 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013).

subdivisión en suelo rural” seguirá los procedimientos establecidos en el título VI “Mecanismos de Control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulados mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013, por lo que, el desarrollo de la acción considerará la siguiente programación:

Figura APC-001.11 Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APC-001-2026



Elaboración: INOT, 2025

Respecto a la temporalidad para la ejecución del mecanismo complementario de inspección, se deberá considerar el plazo de caducidad de la acción de control según lo indicado en el artículo 100 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013. La aplicación de este mecanismo podrá suspender los plazos término de la evaluación de procesos, según lo indicado en el artículo 101 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, mientras se aplica los términos definidos a continuación:

Figura APC-001.12 Esquema general de la temporalidad para la ejecución del mecanismo complementario de la APC-001-2026



Elaboración: INOT, 2025

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 179 del Código Orgánico Administrativo, deberán considerarse los plazos definidos para la elaboración de los informes correspondientes, así como el tiempo previsto para la presentación de descargos por parte de la entidad controlada, con el fin de evitar la caducidad de la acción de control, es decir se deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la ejecución.

3.6. Tipos de resultados

Según lo establecido en los artículos 159 y 170 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, para la acción programada de control “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”, se podrán obtener los siguientes resultados:

- **Observancia de la normativa legal aplicable**

En el caso que se determine que no existe incumplimiento de disposiciones legales y normativas en el proceso evaluado; es decir que: en caso de tener Ordenanza local que regula el régimen de control y sanción del GADM; las sanciones tengan una exigencia igual o mayor a las de la LOOTUGS; y, que se ejecutan procesos de control y sanción de conformidad con lo señalado en la legislación, el Intendente Nacional comunicará a la entidad sujeta a control el resultado en el término máximo de cinco (5) días desde la emisión del informe final, señalando que este resultado no limita a realizar otras acciones futuras de vigilancia o de control.

Se detalla a continuación una matriz de escenarios en los que los GADM habrían incurrido en actos que podrían constituir infracciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Tabla APC-001.7 Posibles escenarios de infracción administrativa Caso A. Cambios de Uso

Caso y Fase	Cód.	Referencia	Escenario	Infracción
Caso A. Cambios de usos de suelo. Fase 1 Actos administrativos	E1	Artículo 94 del Código Orgánico del Ambiente	El GADM ha autorizado el cambio de uso de suelo de áreas pertenecientes al Patrimonio Forestal Nacional (PFN), bosques naturales designados en los PDOT, o ecosistemas frágiles, hacia usos agropecuarios.	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS. Se configura la infracción leve cuando el incumplimiento es respecto al PDOT o PUGS, pero no involucra áreas con protección legal nacional. Infracción muy grave, número 1 letra b del artículo 108 de la LOOTUGS. Se configura la infracción muy grave cuando el suelo tiene protección a nivel nacional, y el GADM no tiene competencia para autorizar ningún cambio de uso.
Caso A. Cambios de usos de suelo. Fase 1 Actos administrativos	E2	Artículo 136 del COOTAD	Se ha autorizado el cambio de uso de suelo en áreas declaradas como de protección ambiental y/o zonas de riesgo, sin contar con los informes favorables de la Autoridad Ambiental Nacional y del ente rector nacional de Gestión de Riesgos.	Infracción muy grave, número 1 letra b del artículo 108 de la LOOTUGS.

Caso A. Cambios de usos de suelo. Fase 1 Actos administrativos	E3	Artículo 99 del Código Orgánico del Ambiente	El GADM ha permitido el cambio de uso de suelo en ecosistemas de páramos, moretales o manglares.	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS. Infracción muy grave, número 1 letra b del artículo 108 de la LOOTUGS.
Casos A. Fase 2: Procesos de Control	E11	Artículo 22 y 33 del COA	El GADM no ha realizado inspecciones o mecanismos similares para el control de cambios de uso de suelo conforme la normativa vigente.	Infracción grave, número 1 del artículo 107 de la LOOTUGS.
Casos A. Fase 2: Procesos de Control	E12	Artículo 111 de la LOOTUGS	Los procesos de control no han culminado en el establecimiento de responsabilidades y/o imposición de sanciones	Infracción grave, número 1 del artículo 107 de la LOOTUGS.

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APC-001.8 Posibles escenarios de infracción administrativa Caso B. Subdivisiones

Caso y Fase	Cód.	Referencia	Escenario	Infracción
Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E4	Artículo 113 de la LOTRYTA	El GADM ha aprobado proyectos de urbanización o ciudadelas en suelo rural con aptitud agraria o que tradicionalmente haya estado destinado a actividades agropecuarias, sin contar con la autorización previa de la Autoridad Agraria Nacional.	Infracción grave, número 1 del artículo 107 de la LOOTUGS.
Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E5	Artículo 471 del COOTAD	El GADM ha autorizado subdivisiones de suelo rural en bosques, humedales u otras áreas consideradas ecológicamente sensibles.	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS. Infracciones graves, número 4 del artículo 107 de la LOOTUGS.
Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E6	Artículo 4 de la LOTRYTA. Artículo 19 de la LOOTUGS. Y artículo 21 de la Resolución Nro. 009- CTUGS-2020	El GADM ha autorizado fraccionamientos de más de diez predios con fines de urbanización en suelo rural. Autorizar fraccionamientos o parcelaciones de suelo rural con fines de urbanización, considerando que dichos procesos deben gestionarse únicamente a través de los instrumentos de planificación y de los procedimientos urbanísticos aplicables al suelo urbano o urbanizable.	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS. Infracciones graves, número 4 del artículo 107 de la LOOTUGS.

Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E7	Artículo 17 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020	El GADM ha autorizado subdivisiones desde dos hasta diez predios en suelo rural sin verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos establecidos en el artículo 17 de la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020.	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS.
Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E8	Artículos 112 y 24 de la LOOTUGS. Y artículo 28 de la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020	<p>El GADM ha autorizado subdivisión/es en predios con áreas inferiores al lote mínimo permitido en el PUGS.</p> <p>Detallar cual es el lote mínimo regulado y cuál es el autorizado.</p> <p>Existe un parámetro normativo obligatorio en el PUGS (lote mínimo, densidad, coeficientes, etc.).</p> <p>El GADM emite una autorización de subdivisión que no respeta ese parámetro.</p> <p>El acto administrativo contraviene el PUGS.</p> <p>Esa autorización genera un incumplimiento directo de la normativa de uso y ocupación del suelo.</p>	Infracción grave, número 4 del artículo 107 de la LOOTUGS.
Caso B. subdivisiones. Fase 1 Actos administrativos	E9	Artículo 424 del COOTAD. Artículos 116 del COOTAD y 91 de la LOOTUGS	El GADM ha autorizado procesos de subdivisión del suelo que no corresponden a particiones hereditarias, donaciones o ventas sin fines urbanísticos, sin que se haya exigido al urbanizador la ejecución de obras de urbanización (habilitación de vías, áreas verdes y equipamiento comunitario), ni la cesión gratuita y obligatoria de estas áreas como bienes de dominio y uso público (artículo 424 del COOTAD).	Infracción leve, número 2 del artículo 106 de la LOOTUGS.
Caso B. Fase 2: Procesos de Control	E11	Artículo 22 y 33 del COA Art. 79 LOOTUGS Artículo 111 de la LOOTUGS	<p>El GADM no ha realizado inspecciones o mecanismo similares para el control conforme su normativa. (verificar sanción de ser pertinente).</p> <p>Los procesos de control no han culminado en el establecimiento de responsabilidades y/o imposición de sanciones</p>	Infracción grave, número 1 del artículo 107 de la LOOTUGS.

Elaboración: INOT, 2025

4. Entidad pública sujeta a control

La Constitución de la República del Ecuador en el artículo 264, dispone como competencias exclusivas de los gobiernos municipales:

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;
- (...)

El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas en su artículo 15 sobre las políticas públicas, determina que,

(...)

Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

(...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el artículo 54 letra c, señala que es una función de los GADM establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico.

En virtud de las competencias, funciones y facultades para los GADM y considerando que la SOT es el órgano técnico de vigilancia y control del ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, se ejecutará en seis (6) meses la Acción Programada de Control “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”.

La presente Acción Programada de Control contempla la evaluación del cumplimiento normativo por parte de los GADM en relación con los procesos de autorización del uso y ocupación del suelo rural. Para tal efecto, se efectuará una selección de casos que comprenderá específicamente dos ámbitos de análisis: A. Casos de cambio de uso de suelo en suelo rural y B. Casos de subdivisión de predios en suelo rural.

La muestra será determinada a partir de los 222 GADM del país y se definirá de manera técnica por la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (INOT). Los resultados de dicha selección serán presentados en un anexo previo al inicio de la ejecución de la acción.

Esta selección tendrá un enfoque territorial estratégico, priorizando aquellos cantones con mayor presencia de suelo rural de alta sensibilidad ecológica, particularmente en la región amazónica, donde se registran procesos de transformación del uso del suelo no compatibles con su aptitud agraria, forestal o de conservación.

5. Ejecutante de la acción programada

El Estatuto Orgánico la SOT establece como misión de la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo “Planificar, coordinar y evaluar la vigilancia y el control del cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión de suelo urbano y rural, mediante la planificación anual, normas e instrumentos técnicos (...)”. Asimismo, señala como misión de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión de suelo “Diagnosticar las problemáticas territoriales relacionadas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión de suelo urbano y rural del nivel cantonal, mediante la formulación y seguimiento de los planes de vigilancia y control de la Superintendencia en el marco de la LOOTUGS y demás normativa (...)”. Finalmente, dentro de las atribuciones y responsabilidades del Intendente Nacional se determina:

- “b) Desarrollar las acciones programadas de vigilancia y acciones programadas de control relacionadas al ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.
- c) Desarrollar y evaluar los mecanismos para el oportuno ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Y del Director/a de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo

- b) Desarrollar las acciones programadas de vigilancia y de control relacionadas al planeamiento urbanístico, uso y gestión de suelo del nivel de gobierno cantonal,
- e) Formular normas técnicas, o cualquier acto administrativo interno referente a la vigilancia y control del cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión de suelo del nivel de gobierno cantonal.

En virtud de lo expuesto, la DUGS actuará como ejecutante de la acción programada de control denominada “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”.

Para este fin, la Dirección de Planeamiento Urbanístico y Gestión de Suelo, responsable de la ejecución de la presente acción programada de control, actuará conforme a las disposiciones establecidas en el Título VI “Mecanismos de Control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, regulado mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, así como a lo previsto en el presente procedimiento.

Para el ejercicio del mecanismo previsto en el artículo 164 de la citada resolución, la o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial requerirá la información necesaria. Para dicho efecto, se designará a la Dirección de Gestión Documental y Archivo (DGDA) para que efectúe las notificaciones correspondientes.

El documento será elaborado oportunamente por la Dirección de Planeamiento Urbanístico y Gestión de Suelo (DUGS), que lo pondrá en consideración de la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para su validación.

6. Consideraciones Generales

6.1. Del traslado del expediente a otros órganos competentes

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019), en el artículo 66, sobre las atribuciones para control y juzgamiento señala que,

Para el ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, previstas en la Ley, deberá al menos:

(...)

h) Coordinar y remitir la información y los respectivos expedientes a otros organismos de control en caso de identificarse posibles infracciones de competencia de estos.

Con base en la Disposición General Tercera de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, que señala:

Si como resultado del ejercicio de las atribuciones legales y/o estatutarias, los servidores de la SOT identificaren presuntas infracciones, incluso penales, se correrá traslado a los organismos competentes para el trámite correspondiente, a través de la Dirección de Patrocinio de la SOT.

En casos de identificar tales hechos, se deberá correr traslado del expediente a la CGE o a la FGE, a través de la Dirección de Patrocinio de la SOT, posterior a la puesta en conocimiento y autorización por parte de la Intendencia General.

6.2. Programación para la ejecución de la acción de control

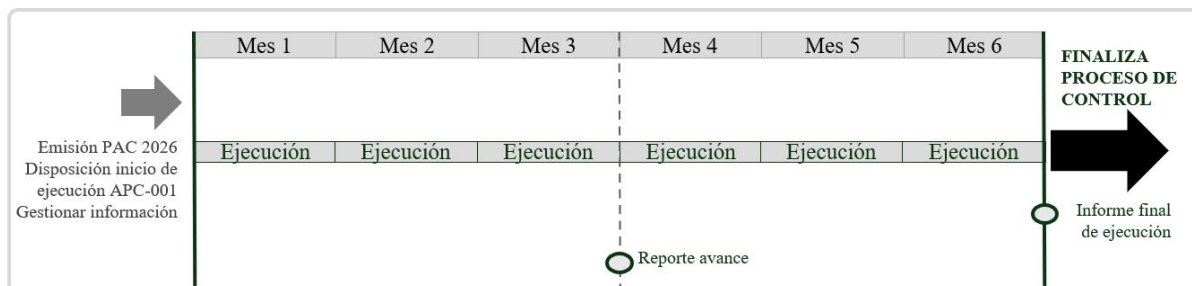
La Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo deberá formular un cronograma de trabajo interno con base en el número de entidades sujetas a control que les corresponda para la ejecución de la acción programada de control denominada “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”, considerando tres plazos:

1. El plazo dispuesto en el artículo 49 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 para la ejecución del Plan Anual de Control, en este caso seis (6) meses;
2. El plazo de seis (6) meses para la caducidad de la acción de control, contados desde la emisión de la primera orden de evaluación hasta la entrega del informe final del último mecanismo en caso de no encontrarse suficientes elementos de una presunta infracción administrativa o el acto de inicio del PAS en caso de presumirse infracción, conforme a lo señalado en el artículo 100 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013;
3. El periodo establecido en el presente procedimiento para la evaluación de cada proceso.

Asimismo, 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, como actividades de seguimiento a la acción programada de control, las Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo presentará ante la Intendencia General el reporte de avance trimestral. Al concluir el plazo de seis (6) meses para su ejecución se remitirá el Informe final que contenga los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.

Figura APC-001.13 Esquema general del cronograma de ejecución de la APC-001-2026



Elaboración: INOT, 2025

En el marco de la ejecución de la APC-001-2026, la DUGS emitirá dos reportes de avance y culminación de las acciones de la INOT. El primer reporte será a los tres (3) meses de inicio de ejecución de la acción y el segundo a los seis (6) meses. La INOT deberá demostrar que ha emitido los siguientes memorandos y oficios:

- Disposición de inicio.
- Notificación y solicitud de información a la entidad sujeta a control.
- Orden de evaluación de procesos.
- Notificación de inicio y su notificación en legal y debida forma.
- Para los casos que requiera activar el mecanismo complementario:
 - Solicitud autorización de inspección y respectiva autorización.
 - Orden de inspección.
 - Notificación de oficio a la entidad sujeta a control del inicio del mecanismo complementario de Inspección.
 - Notificación de suspensión y reanudación de plazos del mecanismo principal.
 - Informe de inspección.
 - Notificación reanudación de plazos.
- Informe preliminar de evaluación de procesos.
- Informe final de evaluación de procesos.

NOTA: Se acogerán los formatos que reposan en la Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica de conformidad con la Resolución SOT-DS-2023-013, así como los lineamientos y criterios jurídicos emitidos para el efecto.

4. “Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos”

1. Marco referencial

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

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

Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano (...).

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016) en el artículo 95, sobre la Superintendencia, señala:

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

La Ley ibidem, en el artículo 96, señala que son atribuciones de la Superintendencia, entre otras:

(...)

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.

(...)

9. Requerir a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y demás instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo, y a la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones.

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 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.

1.2. Del Catastro Nacional Georreferenciado y la competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos

La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008) en el artículo 264, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que la ley determine, entre las cuales se señalan: “(...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)”

El artículo 375 de la CRE establece que 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;
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

(...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010), en el artículo 139, sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, señala:

La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

El código ibidem en el artículo 147, sobre el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, señala:

Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

El artículo 426 de la misma norma, sobre el inventario, menciona:

Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.

El COOTAD en el artículo 494, sobre la actualización del catastro, dispone:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

El código ibidem, en el artículo 496, sobre la actualización del avalúo y de los catastros señala:

Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 100, sobre el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, señala:

Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

La ley ibidem en el artículo 101, sobre la obligación de remisión de información de catastros y ordenamiento territorial, señala:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.

En el artículo 107, numeral 7 de la misma ley, sobre las infracciones graves, señala:

(...)

7. No subir la información actualizada del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, de conformidad con lo señalado en esta Ley y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que el ente administrador establezca para el efecto.

La Disposición Transitoria Tercera de la LOOTUGS señala:

En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

La Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS indica:

Para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley.

(...)

El Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019), en el artículo 48 sobre el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, señala:

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

En el artículo 49 del mismo reglamento, sobre los componentes del catastro nacional georreferenciado, menciona:

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

En el Reglamento ibidem, artículo 50 sobre los datos básicos catastrales, dispone:

Corresponde a los datos que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: físico (usos, servicios, mejoras), jurídico (tenencia, ocupantes, identificaciones), económico (avalúos de suelo y construcciones).

En el artículo 51 del reglamento ibidem, sobre los datos temáticos catastrales, señala:

Corresponde a los datos que caracteriza a un predio en base al componente temático: social (comportamiento urbano y social) y ambiental (medio físico natural).

En el reglamento de la LOOTUGS, artículo 52 sobre los datos cartográficos catastrales, menciona:

Corresponde a los datos gráficos de los predios y las construcciones existentes en función de sus dimensiones, ubicación y georreferenciación, dentro de cada jurisdicción cantonal. Los Datos Cartográficos Catastrales deberán estar plenamente relacionados con la información alfanumérica catastral y ser

gestionados mediante un sistema de gestión de bases de datos espaciales administrado exclusivamente por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.

En el reglamento ibidem, artículo 53 de la cartografía básica con fines catastrales, dispone:

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

En el artículo 54 del reglamento ya mencionado, sobre el modelo de datos catastral nacional, señala:

Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales. En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.

El Reglamento ibidem en el artículo 55, sobre el Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda, señala:

La administración de este sistema está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización.

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

1.3. De la normativa aplicable al Catastro Nacional Georreferenciado

El Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de marzo de 2022 con su última reforma del 21 de abril del 2022, vigente a la fecha, en su artículo 1 indica:

Expedir la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS”, la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares,

protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

La Disposición Transitoria Tercera del Acuerdo Ministerial *ibidem*, señala:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, a partir del 31 de diciembre 2022 en adelante, deberán actualizar sus catastros en sus componentes físico (exceptuando vivienda), componente económico y componente jurídico de acuerdo con las disposiciones previstas en la presente norma.

De la misma forma, la Disposición Transitoria Quinta del mismo cuerpo normativo menciona:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, hasta el 01 de enero de 2025 deberán actualizar sus catastros con la información de los datos básicos catastrales del componente físico vivienda, pudiendo utilizar como base la información entregada previamente por el Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC, en coordinación con el ente rector de hábitat y vivienda, referido en la disposición precedente.

En el Acuerdo Ministerial *ibidem*, la Disposición Transitoria Sexta, menciona:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, que hayan realizado procesos de generación de cartografía básica con fines catastrales y sus correspondientes datos cartográficos catastrales y que no cumplen con la exactitud posicional planimétrica prevista en la Norma Técnica Nacional de Catastros y que se encuentre en los rangos, Catastro Urbano: $RMS < 0,6$ metros; y, Catastro Rural: $RMS < 4$ metros; hasta el 31 de diciembre de 2022 podrán utilizar esta información en sus respectivos sistemas de información geográfico catastral local.

La Disposición Transitoria Séptima de mismo Acuerdo Ministerial *ibidem*, señala:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que hayan generado cartografía básica con fines catastrales y sus correspondientes datos cartográficos catastrales previo al evento sísmico del 16 de abril de 2016, hasta el 31 de diciembre de 2022 podrán formar sus datos cartográficos catastrales con dicha información, a fin de que puedan ser utilizados en sus respectivos sistemas de información geográfico catastral local.

Disposición Transitoria Octava del mismo Acuerdo Ministerial, menciona:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que incurran en las particularidades previstas en las Disposiciones Transitorias Sexta y Séptima que anteceden, deberán notificarlas al ente rector de hábitat y vivienda, adjuntando la respectiva documentación (informes de supervisión o fiscalización IGM/GADM) que certifiquen cada caso, hasta el 31 de diciembre de 2022. El ente rector de hábitat y vivienda validará cada una de las notificaciones realizadas por los GADM.

La Disposición Transitoria Novena del Acuerdo Ministerial, menciona:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que hayan sido validados por el ente rector de hábitat y vivienda, conforme a la Disposición Transitoria Octava deberán ajustar sus datos cartográficos catastrales a los parámetros de exactitud posicional previstos en la presente norma a partir del 01 de enero de 2024.

En el Acuerdo Ministerial ibidem, la Disposición Transitoria Décima, menciona:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que de acuerdo a la categorización cantonal de “Ciudades metrópoli, grande y mediana” definidas en el Informe Nacional del Ecuador presentado en HABITAT III, y que corresponde a los cantones: Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala, Portoviejo, Manta, Durán, Santo Domingo, Riobamba, Esmeraldas, Milagro, Loja, Ibarra, Babahoyo, Quevedo, Rumiñahui, Ambato, Santa Elena, y La Libertad y que no dispongan de la actualización del catastro urbano, deberán actualizar los datos cartográficos catastrales con los parámetros previstos en la presente norma hasta el 31 de diciembre de 2023.

La Disposición Transitoria Décima Primera, del mismo Acuerdo señala:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que no correspondan a los cantones señalados en la Disposición Transitoria Décima y que no dispongan de la actualización del catastro urbano, podrán generar los datos cartográficos catastrales hasta el 31 de diciembre de 2022 a partir de la ortofotografía generada a nivel nacional a escala 1:5000 por el Programa SIGTIERRAS o por cualquier otro documento cartográfico generado o publicado hasta 10 años anteriores a la fecha de actualización del catastro, con igual o mayor precisión a las citadas, y considerando en todos los casos que la exactitud posicional planimétrica relativa sea la prevista en la Norma Técnica Nacional de Catastros.

La Disposición Transitoria Décima Segunda, del mismo Acuerdo señala:

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos que cumplan la Disposición Transitoria Décima Primera deberán ajustar sus datos cartográficos catastrales a los parámetros de exactitud posicional previstos en el presente documento normativo a partir del 01 de enero de 2023.

2. Objetivo y ámbito

2.1. Objetivo

La Acción Programada de Control Nro. APC-002-2026 tiene como objetivo analizar y verificar el estado del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, la gestión de la información catastral y su actualización por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y metropolitanos conforme los lineamientos del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, con la finalidad de fortalecer la gestión urbana y la toma de decisiones desde los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, relacionadas con el mejoramiento de la

información catastral. Esto garantizará el cumplimiento del derecho constitucional de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna.

2.2. Ámbito de aplicación

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de control y vigilancia, ejecutará en el año 2026 la acción programada de evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos mediante la evaluación de procesos, dirigida a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, que de acuerdo con el Censo Nacional¹⁴ del 2022, cuenten con una población mayor a 50.000 habitantes, como parte de sus competencias exclusivas de administrar, mantener y actualizar el catastro predial urbano y rural dentro de su circunscripción.

3. Mecanismo de control y parámetros de ejecución

3.1. Mecanismo de control

Para la ejecución de la acción programada de control denominada “Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos” se aplicará el mecanismo de control de “evaluación de procesos” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013, en la que se expidió el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” en el Título VI de los “Mecanismos de control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, Capítulo IV “Evaluación de procesos”.

A las regulaciones contempladas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 se integrarán obligatoriamente los parámetros que en el presente procedimiento se detallen.

Una vez que, la Intendente General, de conformidad con la letra a, del artículo 99 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, de la disposición de inicio de la acción programada de control Nro. APC-002-2026 constante en el Plan Anual aprobado por la máxima autoridad, la unidad ejecutora de la SOT procederá con su implementación.

3.2. Evaluación de Procesos

3.2.1. Área de evaluación

De acuerdo con el artículo 161 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 las áreas de evaluación de la presente acción se enmarcan en: “(...) j) Otras que se enmarquen en las atribuciones de esta Superintendencia (...)”.

En este caso, el cumplimiento de las disposiciones y demás normativa en materia de catastro, de conformidad con lo señalado en la LOOTUGS y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que el ente rector de hábitat y vivienda establece para el efecto.

3.2.2. Gestión de la información

El/la Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo requerirá información para la evaluación de procesos de conformidad, como se detalla a continuación.

¹⁴ VIII Censo de Población y VII de Vivienda 2022, INEC

Tabla APC-002.1 Gestión de la información

Al rector de Hábitat y Vivienda	
Cod.	Información
1	Certificación emitida por el MIDUVI a la entidad sujeta a control correspondiente, respecto a la remisión de información catastral de acuerdo con los protocolos, estándares y plazos definidos por el ente Rector de Hábitat y Vivienda, conforme lo dispone el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, en cumplimiento de lo establecido en los artículos 101 de la LOOTUGS y 55 del Reglamento a la LOOTUGS.
2	Incluir reporte Entrega Periódica de Información Catastral emitido por el ente rector de Hábitat y Vivienda.
A Instituto Geográfico Militar	
Cod.	Información
3	Procesos de fiscalización de la cartografía catastral urbana y rural de la entidad sujeta a control correspondiente, en el que se señale la exactitud posicional correspondiente, con sus respectivos respaldos.
A la entidad sujeta a control	
Cod.	Información
4	Verificable del primer levantamiento de información catastral y fecha de la última actualización del Catastro Integral Multifinanciero, conforme a lo establecido en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, en el que se expide la Norma Técnica Nacional de Catastros.
5	Conforme a los lineamientos de actualización establecidos en la Norma Técnica Nacional de Catastros, se solicitará la base de datos actualizada (De acuerdo con el Anexo D de la Norma, deberá remitirse la base de datos gráfica y alfanumérica o en el caso de contar, con la base integral).
6	La Disposición Transitoria Segunda del Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, señala la implementación de un Sistema de Información Geográfico Local, por lo que se solicitará se proporcione el portal, enlace y acceso al Sistema, así como la memoria técnica de implementación; en caso de no disponer señalar este particular. De ser necesario, se deberá gestionar previamente un protocolo de conexión para el acceso.
7	Copias certificadas de la certificación emitida por el ente Rector de Hábitat y Vivienda, MIDUVI, respecto a la remisión de información catastral conforme lo dispone el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, y que se encuentra definido en los artículos 101 de la LOOTUGS y 55 del Reglamento a la LOOTUGS.
8	Copias certificadas del acto normativo emitido por el GADM, en el que se señale la fórmula de valoración catastral; la descripción de sus factores y su informe o memoria técnica de respaldo para la valoración, así como los planos de valor del suelo; y en caso de disponer las fuentes de información del estudio de mercado.
9	El artículo 22 del capítulo 3 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, señala que los GAD Municipales deben validar la información catastral considerando los parámetros de exactitud posicional establecidos en el artículo 18 de la normativa ibidem, por lo que se solicitará se certifique la exactitud posicional de su información catastral.

Elaboración: INOT, 2025

3.2.3. Orden de evaluación

Cuando se disponga de la información necesaria para la evaluación, la o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial emitirá la orden de evaluación de procesos a los servidores técnico y jurídico que realizarán la evaluación de acuerdo con el artículo 163 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013.

Para esta acción es pertinente que la orden se emita para el analista técnico y el analista jurídico, puesto que, por la materia que se revisa, comprende también un componente legal relacionado con la actualización catastral.

En esta orden de evaluación se deberá indicar que el tiempo para la ejecución empieza a contar a partir de la segunda notificación del oficio de la notificación de inicio al administrado.

3.2.4. Oficio de Inicio

La o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo comunicará a la entidad sujeta a control el inicio de la acción programada, conforme lo establece el artículo 164 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013. Para su ejecución, intervendrán de manera coordinada la Intendencia de Ordenamiento Territorial o la Intendencia de Planeamiento Urbanístico, en el ámbito de sus respectivas atribuciones y responsabilidades.

3.3. Parámetros de evaluación

Para la evaluación de la actualización catastral, se han determinado parámetros específicos que se evaluarán mediante los siguientes criterios:

- **Sí:** cuando se evidencia que se ha actualizado el parámetro específico conforme la disposición legal o normativa que se señale en el marco jurídico vigente;
- **No:** cuando se evidencia que no se ha actualizado el parámetro específico conforme la disposición legal o normativa que se señale en el marco jurídico vigente;

Los parámetros se aplicarán tanto para la información remitida por la entidad sujeta a control, así como también la remitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda y del Instituto Geográfico Militar.

Tabla APC-002.2. Parámetros de evaluación generales

Nro.	REFERENCIA	PARÁMETRO GENERAL	CRITERIO	OBSERVACIONES
1	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 139 COOTAD, NTNC	Levantamiento de información del Catastro Integral Multifinalitario	Sí/ No	El criterio será No cuando se verifique que el GADM no ha actualizado el Catastro Integral Multifinalitario, o que la fecha de actualización se encuentre fuera de las temporalidades establecidas en la LOOTUGS y en la NTNC hasta dos años a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda. Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022
2	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Anexo A, B, C NTNC	Base de datos actualizada	Sí/ No	El criterio será No cuando no se cumplan uno o varios parámetros establecidos en la Tabla APC002.3.
3	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS Art. 25 NTNC	Sistema de Información Geográfico Local	Sí/ No	El criterio será No cuando no se cumplan uno o varios parámetros establecidos en la Tabla APC002.4.

4	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS Art. 32 NTNC	Remisión de información catastral actualizada ¹⁵	Sí/ No	El criterio será No cuando se compruebe que el GAD no haya remitido la información al ente rector.
5	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 139 COOTAD, Art. 38 NTNC	Acto normativo emitido por el GADM, sobre la valoración catastral; la descripción de sus factores y su informe o memoria técnica de respaldo para la valoración, se deberán incluir los planos de valor del suelo.	Sí/ No	El criterio será No cuando no se cumplan uno o varios parámetros establecidos en la Tabla APC002.5
6	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 18 y 19 NTNC	Exactitud posicional de la información catastral urbana y rural. ¹⁶	Sí/ No	El criterio será No cuando no se cumplan uno o varios parámetros establecidos en la Tabla APC002.6
7	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 32 NTNC	Copias certificadas del informe de fiscalización y certificado emitido por el IGM respecto a la exactitud posicional de la información catastral.	Sí/ No	Conforme a la normativa vigente, no es un requisito indispensable contar con un certificado de fiscalización del IGM, excepto en los casos citados en las disposiciones transitorias sexta y séptima del acuerdo ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A. Sin embargo, es necesario que la información catastral de los GADM cumpla con los parámetros de exactitud posicional establecidos en la Norma Técnica

Elaboración: INOT, 2025

A los parámetros 2, 3, 5 y 6 de la tabla 1, le corresponde un análisis individual o específico, los cuales se presentan a continuación:

Tabla APC-002.3. Parámetros de evaluación específicos: Base de Datos¹⁷

Nro.	REFERENCIA	PARÁMETRO ESPECÍFICO: BASE DE DATOS	CRITERIO	OBSERVACIONES
PREDIO				
1	D.T. Novena LOOTUGS,	Tipo de Predio	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Tipo de predio". El criterio será No cuando la base no

¹⁵ Se deberá analizar y contrastar con la información que haya emitido el MIDUVI en respuesta al requerimiento previo realizado por la SOT.

¹⁶ Se deberá analizar y contrastar con la información que haya emitido el IGM en respuesta al requerimiento previo realizado por la SOT.

¹⁷ La revisión deberá considerar si la base de datos remitida por el GADM es base alfanumérica y gráfica o base integral

	Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC			<p>cuenta con el campo “Tipo de predio”.</p> <p>Variables: urbano, rural.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
2	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC</p>	Régimen de Propiedad	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “régimen de Propiedad”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “régimen de Propiedad”.</p> <p>Variables: unipropiedad, propiedad horizontal.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
3	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC</p>	Código Provincia	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Provincia”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Provincia”.</p> <p>Variables: DPA provincial correspondiente. (2 dígitos)</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
4	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC</p>	Código Cantón	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Cantón”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Cantón”.</p> <p>Variables: DPA cantonal correspondiente. (2 dígitos)</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
5	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC</p>	Código Parroquia	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Parroquia”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Parroquia”.</p> <p>Variables: DPA parroquial correspondiente. (2 dígitos)</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.</p>

				particular.
6	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Zona	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Zona”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Zona”. Variables: zona de planificación correspondiente. (1 dígito) En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
7	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Sector	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Sector”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Sector”. Variables: sector catastral correspondiente. (1 dígito) En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
8	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Manzana	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Manzana”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Manzana”. Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
9	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Polígono Catastral	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Polígono catastral”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Polígono catastral”. Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
10	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría	Código Predio	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Predio”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Predio”.

	Identificación” de la NTNC			Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
11	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Unidad	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Unidad”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Unidad”. Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
12	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Bloque	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Bloque”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Bloque”. Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
13	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Código Piso	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Código Piso”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Código Piso”. Variables: código catastral de 3 dígitos En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
14	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Clave Catastral	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Clave catastral”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Clave catastral”. Variables: recopila los códigos establecidos desde el número 3 al 13 de esta tabla. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
15	D.T. Novena LOOTUGS,	Clave Anterior Catastral	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Clave catastral anterior”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Clave catastral

	Anexo C, "Categoría Identificación" de la NTNC			anterior". Variables: puede conocerse como número de predio. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas, deberá señalarse por escrito este particular.
16	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación" de la NTNC	Clave Catastral Ph	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Clave catastral PH". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Clave catastral PH". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
17	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación" de la NTNC	Alícuota	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Alícuota". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Alícuota". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
18	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación" de la NTNC	Área Individual de Terreno	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Área Individual de Terreno". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Área Individual de Terreno". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
19	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación" de la NTNC	Área Común de Terreno	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Área Común de Terreno". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Área Común de Terreno". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
20	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación" de	Unidad de Área	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Unidad del Área". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Unidad del

	la NTNC			<p>Área”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Metros cuadrados</p> <p>Hectáreas</p> <p>Cuadras</p> <p>Solares</p> <p>Leguas</p> <p>Acres</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
21	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Área Individual Construida	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Área Individual Construida”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Área Individual Construida”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
22	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Área Común Construida	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Área Común Construida”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Área Común Construida”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
23	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación” de la NTNC	Eje Principal	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Eje Principal”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Eje Principal”.</p> <p>Variables: nombre de la vía principal</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
24	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría	Eje Secundario	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Eje Secundario”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no</p>

	Identificación” de la NTNC			<p>cuente con el campo “Eje Secundario”.</p> <p>Variables: nombre de la vía principal</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
25	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC</p>	Forma de Propiedad o Posesión	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Forma de Propiedad o Posesión”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Forma de Propiedad o Posesión”.</p> <p>Variables:</p> <p>Adjudicación</p> <p>Compra - venta</p> <p>Donación</p> <p>Herencia</p> <p>Prescripción Adquisitiva</p> <p>Partición</p> <p>Permuta</p> <p>Remate</p> <p>Derechos y Acciones</p> <p>Posesión</p> <p>Posesión ancestral</p> <p>Sin posesionarios</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
26	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC</p>	Asentamiento Hecho de	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Asentamiento de Hecho”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Asentamiento de Hecho”.</p> <p>Variables: Si, No</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
27	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría</p>	Conflicto	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Conflicto”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no</p>

	Identificación Legal” de la NTNC			<p>cuenta con el campo “Conflicto”.</p> <p>Variables: Si, No</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
28	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC</p>	Tipo Ocupante	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Tipo Ocupante”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Tipo Ocupante”.</p> <p>Variables: Persona Natural, Persona Jurídica, Sin información</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
29	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC</p>	Personería Jurídica	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Personería Jurídica”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Personería Jurídica”.</p> <p>Variables: Pública, Privada</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
30	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Si / No Legal” de la NTNC</p>	Apellidos y Nombres Completos del Ocupante	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Apellidos y Nombres Completos del Ocupante”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Apellidos y Nombres Completos del Ocupante”.</p> <p>Variables: Texto Libre</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
31	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC</p>	Tipo De Documento	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Tipo De Documento”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Tipo De Documento”.</p> <p>Variables:</p> <p>Cédula,</p> <p>Pasaporte</p> <p>Cédula antigua</p>

				<p>RUC</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
32	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC</p>	Número de documento de Identidad	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Número de documento de Identidad".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Número de documento de Identidad".</p> <p>Variables: Texto Libre</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
33	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC</p>	Estado Civil	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Estado Civil".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Estado Civil".</p> <p>Variables:</p> <p>Soltero (a)</p> <p>Casado (a)</p> <p>Unión Libre</p> <p>Divorciado (a)</p> <p>Viudo (a)</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
34	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC</p>	Teléfono de Contacto	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Teléfono de Contacto".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Teléfono de Contacto".</p> <p>Variables: Texto Libre</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
35	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC</p>	Apellidos y Nombres Completos del Cónyuge	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Apellidos y Nombres Completos del Cónyuge".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Apellidos y Nombres Completos del Cónyuge".</p>

	NTNC			En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
36	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Tipo de Documento	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Tipo De Documento". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Tipo De Documento". Variables: Cédula, Pasaporte Cédula antigua RUC En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
37	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Número de documento de Identidad	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Número de documento de Identidad". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Número de documento de Identidad". Variables: Texto Libre En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
38	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Razón Social del Propietario	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Razón Social del Propietario". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Razón Social del Propietario". Variables: Texto Libre En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
39	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Ruc / Identificación	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Ruc / Identificación". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Ruc / Identificación". Variables: Texto Libre

				En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
40	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Teléfono de Contacto	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Teléfono de Contacto". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Teléfono de Contacto". Variables: Texto Libre En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
41	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Apellidos y Nombres Completos de los Propietarios	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Apellidos y Nombres Completos de los Propietarios". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Apellidos y Nombres Completos de los Propietarios". Variables: Texto Libre En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
42	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Tipo de Documento	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Tipo De Documento". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Tipo De Documento". Variables: Cédula, Pasaporte Cédula antigua RUC En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
43	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Identificación Legal" de la NTNC	Número del documento de Identidad	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Número de documento de Identidad". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Número de documento de Identidad". En caso de que el campo exista, pero no

				cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
44	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Porcentaje (%) de Participación de cada uno de los Propietarios	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Porcentaje (%) de Participación de cada uno de los Propietarios”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Porcentaje (%) de Participación de cada uno de los Propietarios”. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
45	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Teléfono de Contacto	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Teléfono de Contacto”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Teléfono de Contacto”. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
46	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Requiere Perfeccionamiento	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Requiere Perfeccionamiento”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Requiere Perfeccionamiento”. Variables: Si, No En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
47	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Provincia de Inscripción del Título	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Provincia de Inscripción del Título”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Provincia de Inscripción del Título”. Variables: DPA Provincial En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
48	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C,	Cantón de Inscripción del Título	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Cantón de Inscripción del Título”.

	“Categoría Identificación Legal” de la NTNC			<p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Cantón de Inscripción del Título”.</p> <p>Variables: DPA Cantonal</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
49	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Fecha Inscripción de la Propiedad	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Fecha Inscripción Registro de la Propiedad”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Fecha Inscripción Registro de la Propiedad”.</p> <p>Variables: Fecha</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
50	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Área	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Área”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Área”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
51	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Unidad del Área	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Unidad del Área”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Unidad del Área”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Metros cuadrados</p> <p>Hectáreas</p> <p>Cuadras</p> <p>Solares</p> <p>Leguas</p> <p>Acres</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
52	D.T. Novena	Años que está en	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Años que está en</p>

	LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Identificación Legal” de la NTNC	Posesión		Posesión”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Años que está en Posesión”. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
53	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC	Uso del Predio	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Uso del Predio”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Uso del Predio”. Variables: Información no disponible Industrial Comercial De Servicios Residencial Residencial (Interés Social) De Equipamiento Agropecuario Forestal Acuícola Protección Ecológica Múltiple En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
54	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC	Área Gráfica del Predio	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Área Gráfica del Predio”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Área Gráfica del Predio”. En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
55	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Caracterización	Localización en la Manzana	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Localización en la Manzana”. El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Localización en

	del predio” de la NTNC			<p>la Manzana”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Esquinero</p> <p>En Cabecera</p> <p>Intermedio</p> <p>En L</p> <p>En T</p> <p>En Cruz</p> <p>Manzanero</p> <p>Triángulo</p> <p>En callejón</p> <p>Interior</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
56	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C,</p> <p>“Categoría Caracterización del predio” de la NTNC</p>	Tipo de Vía de Acceso	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Tipo de Vía de Acceso”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Tipo de Vía de Acceso”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Autopista</p> <p>Avenida</p> <p>Calle</p> <p>Callejón</p> <p>Carretera primer orden</p> <p>Carretera segundo orden</p> <p>Carretera tercer orden</p> <p>Camino de herradura</p> <p>Escalinata</p> <p>Pasaje</p> <p>Peatonal</p> <p>Sendero</p> <p>Pista de aterrizaje</p> <p>Línea Férrea</p>

				<p>Puerto fluvial</p> <p>Puerto marítimo</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
57	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Caracterización del predio" de la NTNC</p>	Sanitarias	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Sanitarias".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Sanitarias".</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Red pública</p> <p>Pozo séptico</p> <p>Pozo ciego</p> <p>Descarga a cuerpos de agua</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
58	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Caracterización del predio" de la NTNC</p>	Energía Eléctrica	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Energía Eléctrica".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Energía Eléctrica".</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Red pública</p> <p>Panel Solar</p> <p>Generador de luz</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
59	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, "Categoría Caracterización del predio" de la NTNC</p>	Eliminación de Basura	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Eliminación de Basura".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Eliminación de Basura".</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Carro Recolector</p> <p>La arrojan en depósitos o tachos</p>

				<p>públicos</p> <p>La arrojan en terreno baldío o quebrada</p> <p>La queman</p> <p>La entierran</p> <p>La arrojan al río, acequia o canal</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
60	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC</p>	Comunicaciones	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Comunicaciones”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Comunicaciones”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Telefonía fija</p> <p>Telefonía móvil</p> <p>Telefonía satelital</p> <p>Internet</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
61	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC</p>	Agua	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Agua”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Agua”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Red pública</p> <p>Pozo 3</p> <p>Captación de río, vertiente, acequia</p> <p>Carro repartidor</p> <p>Recolección de agua lluvia</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
62	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C,</p>	Aceras y Bordillos	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Aceras y Bordillos”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no</p>

	“Categoría Caracterización del predio” de la NTNC			<p>cuente con el campo “Aceras y Bordillos”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Aceras con bordillos</p> <p>Sólo aceras</p> <p>Sólo bordillos</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
63	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC	Transporte Urbano	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Transporte Urbano”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Transporte Urbano”.</p> <p>Variables: No tiene, Tiene</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
64	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Caracterización del predio” de la NTNC	Disponibilidad Riego	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Disponibilidad Riego”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Disponibilidad Riego”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Ocasional</p> <p>Permanente</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
65	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Económica” de la NTNC	Avalúo Suelo	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Avalúo Suelo”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Avalúo Suelo”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
66	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C,	Avalúo Construcciones	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Avalúo Suelo”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no</p>

	“Categoría Económica” de la NTNC			<p>cuente con el campo “Avalúo Suelo”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
67	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Económica” de la NTNC	Avalúo Total	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Avalúo Total”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Avalúo Total”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
68	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Responsables” de la NTNC	Cedula / Pasaporte	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Cedula / Pasaporte”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Cedula / Pasaporte”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
69	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Responsables” de la NTNC	Apellidos y Nombres Completos del Actualizador	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Apellidos y Nombres Completos del Actualizador”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Años que está en Posesión”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
70	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Responsables” de la NTNC	Fecha de Actualización	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Apellidos y Nombres Completos del Actualizador”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Años que está en Posesión”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
CONSTRUCCIONES (BLOQUE CONSTRUCTIVO)				
71	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Clave Bloque Constructivo” de	Clave Catastral	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Clave Catastral”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Clave Catastral”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no</p>

	la NTNC			cuenta con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
72	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Clave Bloque Constructivo" de la NTNC	Código Bloque	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Código Bloque". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Código Bloque". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
73	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Número de Pisos	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Número de Pisos". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Número de Pisos". En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
74	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Condición Física	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Condición Física". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Condición Física". Variables: En acabados En estructura Terminada Reconstruida En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
75	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Estado de Conservación	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Estado de Conservación". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Estado de Conservación". Variables: Muy Bueno Bueno Regular Malo

				En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
76	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Condición Patrimonial	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Condición Patrimonial". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Condición Patrimonial". Variables: Tiene, No tiene En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
77	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Año de Construcción	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Año de Construcción". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Año de Construcción". Variables: Debe ser menor al año actual En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
78	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Año de Restauración	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Año de Restauración". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Año de Restauración". Variables: Debe ser menor al año actual y mayor al año de construcción En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
79	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso" de la NTNC	Área Construida (m2)	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Área Construida (m2)". El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Área Construida (m2)". Variables: Debe ser menor al año actual y mayor al año de construcción En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
80	D.T. Novena LOOTUGS,	Ocupación del Bloque o Piso	Sí/ No	El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Ocupación del Bloque o

	Anexo C, “Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso” de la NTNC			<p>Piso”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Ocupación del Bloque o Piso”.</p> <p>Variables:</p> <p>Información no disponible</p> <p>Industrial</p> <p>Comercial</p> <p>De Servicios</p> <p>Residencial</p> <p>Residencial (Interés Social)</p> <p>De Equipamiento</p> <p>Agropecuario</p> <p>Forestal</p> <p>Acuícola</p> <p>Protección Ecológica</p> <p>Múltiple</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
81	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Datos Descriptivos Del Bloque Constructivo - Piso” de la NTNC</p>	Instalaciones Especiales	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Instalaciones Especiales”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Instalaciones Especiales”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Ascensor</p> <p>Circuito cerrado de televisión</p> <p>Montacargas</p> <p>Sistema alternativo de energía eléctrica</p> <p>Sistema Central de aire acondicionado</p> <p>Sistema contra incendios</p> <p>Sistema de gas centralizado</p> <p>Sistema de ventilación mecánica</p> <p>Sistema de voz y datos</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la</p>

				NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
82	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Elementos Constructivos” de la NTNC	Estructura	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Estructura”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Estructura”.</p> <p>Variables:</p> <p>Mampostería autoportante</p> <p>Acero</p> <p>Caña guadúa</p> <p>Hormigón armado</p> <p>Madera común</p> <p>Metal y Hormigón</p> <p>Madera y Hormigón</p> <p>Pilotaje de hormigón armado</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
83	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Elementos Constructivos” de la NTNC	Paredes	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Paredes”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Paredes”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Adobe</p> <p>Bahareque</p> <p>Bloque</p> <p>Caña guadúa</p> <p>Ladrillo</p> <p>Gypsum</p> <p>Hormigón prefabricado</p> <p>Madera común</p> <p>Madera procesada fina</p> <p>Malla</p> <p>Lona</p> <p>Piedra</p> <p>Tapial</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no</p>

				cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
84	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Elementos Constructivos” de la NTNC	Cubierta	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Cubierta”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Cubierta”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Acero</p> <p>Asbesto Cemento</p> <p>Caña Guadúa</p> <p>Chova</p> <p>Hierro</p> <p>Losa Hormigón armado</p> <p>Madera común</p> <p>Madera procesada fina</p> <p>Palma, paja</p> <p>Policarbonato</p> <p>Steel Panel</p> <p>Teja</p> <p>Zinc</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
85	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, “Categoría Elementos Constructivos” de la NTNC	Acabados	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Acabados”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Acabados”.</p> <p>Variables:</p> <p>No tiene</p> <p>Tradicional</p> <p>Básico</p> <p>Económico</p> <p>Bueno</p> <p>Lujo</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este</p>

				particular.
COMPONENTE DE VIVIENDA				
86	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Clave Catastral Vivienda" de la NTNC	Código de la Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Código de la Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Código de la Vivienda".</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
87	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Clave Catastral Vivienda" de la NTNC	Clave Catastral Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Clave Catastral Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Clave Catastral Vivienda".</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
88	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda" de la NTNC	Clasificación Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Clasificación Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Clasificación Vivienda".</p> <p>Variables:</p> <p>No aplica</p> <p>Bodega</p> <p>Casa</p> <p>Choza</p> <p>Covacha</p> <p>Cuarto en casa de inquilinato</p> <p>Departamento en casa o edificio</p> <p>Local Comercial</p> <p>Mediagua</p> <p>Oficina</p> <p>Otra vivienda particular</p> <p>Parqueadero</p> <p>Rancho</p> <p>Villa</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la</p>

				NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.
89	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda" de la NTNC	Tipo de Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Tipo de Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Tipo de Vivienda".</p> <p>Variables: Particular, Colectiva</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
90	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda" de la NTNC	Condición de la Ocupación de la Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Condición de Ocupación de la Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Condición de Ocupación de la Vivienda".</p> <p>Variables:</p> <p>Ocupada con personas presentes</p> <p>Ocupada con personas ausentes</p> <p>Temporal</p> <p>Desocupada</p> <p>En construcción</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
91	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda" de la NTNC	Número de Habitaciones	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Número de Habitaciones".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Número de Habitaciones".</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
92	D.T. Novena LOOTUGS, Anexo C, "Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda" de la NTNC	Propiedad o Posesión de la Vivienda	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo "Propiedad o Posesión de la Vivienda".</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo "Propiedad o Posesión de la Vivienda".</p> <p>Variables:</p> <p>Anticresis</p>

				<p>Arrendada</p> <p>Por servicios</p> <p>Prestada o cedida (no paga)</p> <p>Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)</p> <p>Propia y la está pagando</p> <p>Propia y totalmente pagada</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>
93	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Anexo C, “Categoría Datos Descriptivos De La Unidad De Vivienda” de la NTNC</p>	Número de Habitantes	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando la base cuente con el campo “Número de Habitantes”.</p> <p>El criterio será No cuando la base no cuente con el campo “Número de Habitantes”.</p> <p>En caso de que el campo exista, pero no cuente con las variables descritas en la NTNC, deberá señalarse por escrito este particular.</p>

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APC-002.4. Parámetros de evaluación específicos: SIGCAL

Nro.	REFERENCIA	PARÁMETRO ESPECÍFICO: SIGCAL	CRITERIO	OBSERVACIONES
1	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Art. 25 y 26 NTNC</p>	Integración de datos: datos alfanuméricos y gráficos	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando se verifique que el SIGCAL maneja combinadamente los datos alfanuméricos y gráficos en las partes pertinentes del sistema.</p> <p>El criterio será No cuando se verifique que el SIGCAL no maneja combinadamente los datos alfanuméricos y gráficos en las partes pertinentes del sistema.</p>
2	<p>D.T. Novena LOOTUGS,</p> <p>Art. 25 y 26 NTNC</p>	Integración de datos: información cartográfica temática	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando se verifique que el SIGCAL despliega y visualizar la información cartográfica temática relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con el Plan de Uso y Gestión del Suelo disponible.</p> <p>El criterio será No cuando se verifique que el SIGCAL no SIGCAL despliega y visualizar la información cartográfica temática relacionada con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y con el Plan de Uso y Gestión del Suelo</p>

				disponible.
3	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 25 y 26 NTNC	Operatividad catastral: módulos	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando el SIGCAL permita realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema.</p> <p>El criterio será No cuando el SIGCAL no permita realizar las actividades catastrales urbanas y rurales, en módulos independientes implementados en un solo sistema.</p>
4	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 25 y 26 NTNC	Operatividad catastral: avalúos	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando el SIGCAL permita realizar los avalúos respectivos de los predios hasta obtener: el hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo de acuerdo con esta norma y cuya configuración sea parametrizable.</p> <p>El criterio será No cuando el SIGCAL no permita realizar los avalúos respectivos de los predios hasta obtener: el hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo de acuerdo con esta norma y cuya configuración sea parametrizable.</p>
5	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 25 y 26 NTNC	Operatividad catastral: Reportes de información	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando el SIGCAL permita emitir reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el GAD</p> <p>El criterio será No cuando el SIGCAL no permita emitir reportes con información catastral gráfica y alfanumérica requeridos por el GAD</p>
6	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 25 y 26 NTNC	Sistema de cobros	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando el SIGCAL permita verificar el registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito.</p> <p>El criterio será No cuando el SIGCAL no permita verificar el registro contable de emisión, ingresos, saldos, bajas, devoluciones, reposiciones de títulos de crédito.</p>
7	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 25 y 26 NTNC	Manuales	Sí/ No	<p>El criterio será Sí cuando el SIGCAL cuente con manuales de usuario en línea, administrador y técnico, en formato digital.</p> <p>El criterio será No cuando el SIGCAL no cuente con manuales de usuario en línea, administrador y técnico, en formato digital</p>

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APC-002.5. Parámetros de evaluación específicos al acto normativo para la valoración

Nro.	REFERENCIA	PARÁMETRO ESPECÍFICO: ACTO NORMATIVO PARA LA VALORIZACIÓN	CRITERIO	OBSERVACIONES
ESPECIFICACIONES DE LA VALORIZACIÓN MASIVA				
1	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 38 de la NTNC	Realizar la valoración masiva contemplando la valoración masiva urbana y valoración masiva rural.	Sí/ No	El criterio será Sí cuando en la ordenanza del bienio se verifiquen los apartados de valoración masiva urbana y rural. El criterio será No cuando en la ordenanza del bienio no se verifiquen los apartados de valoración masiva urbana y rural.
2	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 38 de la NTNC	Avalúo catastral individual	Sí/ No	El criterio será Sí cuando en la ordenanza del bienio se verifique el avalúo catastral individual urbano y rural en función de las características intrínsecas de cada predio. El criterio será No cuando en la ordenanza del bienio no se verifique el avalúo catastral individual urbano y rural en función de las características intrínsecas de cada predio.
3	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 38 de la NTNC	Plano o mapa de valor del suelo y los valores de las construcciones con sus respectivos factores de aumento y reducción.	Sí/ No	El criterio será Sí cuando en la ordenanza del bienio se verifique los planos o mapas del valor del suelo y los valores de las construcciones con sus factores de aumento y reducción. El criterio será No cuando en la ordenanza del bienio no se verifique los planos o mapas del valor del suelo y los valores de las construcciones con sus factores de aumento y reducción.
4	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 38 de la NTNC	Se utiliza una base imponible para el cobro del impuesto predial	Sí/ No	El criterio será Sí cuando en la ordenanza del bienio se verifique la aplicación de una base imponible con los avalúos catastrales individualizados, resultantes de la valoración masiva con fines catastrales. El criterio será No cuando en la ordenanza del bienio no se verifique la aplicación de una base imponible con

				los avalúos catastrales individualizados, resultantes de la valoración masiva con fines catastrales.
5	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 38 de la NTNC	Se realizan procesos de revalorización	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la aplicación revalorización en los casos en los que se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble El criterio será No cuando en la ordenanza del bienio no se verifique la aplicación revalorización en los casos en los que se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble.
FASES DE LA VALORACIÓN MASIVA URBANA Y RURAL				
6	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 41 y 44 de la NTNC	Determinación de estratos en la zona de estudio (zonas homogéneas)	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la determinación de zonas homogéneas tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la determinación de zonas homogéneas tanto para el área urbana como rural
7	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 41 y 44 de la NTNC	Estudios de mercado inmobiliario	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la determinación estudios de mercado inmobiliario tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la determinación estudios de mercado inmobiliario tanto para el área urbana como rural
8	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 41 y 44 de la NTNC	Valor individual del suelo o individualización del predio	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la valorización individual del suelo o predio tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la valorización individual del suelo o predio tanto para el área urbana como rural
VALORACIÓN MASIVA DE CONSTRUCCIONES URBANAS Y RURALES				
9	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 45 de la NTNC	Determinación de tipologías o sistemas constructivos.	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la determinación de tipologías o sistemas constructivos tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la determinación de tipologías o sistemas constructivos tanto para el área urbana como rural
10	D.T. Novena	Presupuestos de tipologías y sistemas	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la determinación de presupuestos de

	LOOTUGS, Art. 45 de la NTNC	constructivos.		tipologías y sistemas constructivos tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la determinación de presupuestos de tipologías y sistemas constructivos tanto para el área urbana como rural
11	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 45 de la NTNC	Valor individual de construcción	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique la determinación del valor individual de construcción tanto para el área urbana como rural El criterio será No cuando no se verifique la determinación del valor individual de construcción tanto para el área urbana como rural

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APC002.6. Parámetros de evaluación específicos de exactitud posicional

Nro.	REFERENCIA	PARÁMETRO ESPECÍFICO: EXACTITUD POSICIONAL	CRITERIO	OBSERVACIONES
1	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Uso de documentos cartográficos y/o métodos cartográficos técnicamente aceptados que garanticen la exactitud posicional planimétrica descrita en esta norma	Sí/ No	Se verificará que los datos cartográficos catastrales se hayan elaborado a partir de insumos o métodos cartográficos El criterio será Sí cuando se verifique el uso de documentos cartográficos y/o métodos cartográficos que garanticen la exactitud posicional planimétrica descrita en esta norma El criterio será No cuando no se verifique la determinación del valor individual de construcción tanto para el área urbana como rural
2	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Formato digital con estructura vectorial	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique que el formato digital de las bases se encuentra en formato digital con estructura vectorial. El criterio será No cuando no se verifique que el formato digital de las bases se encuentra en formato digital con estructura vectorial.
3	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Escala de levantamiento catastro urbano del	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique que la escala de levantamiento catastral urbana sea menor o igual a 1:1000 El criterio será No cuando no se verifique que la escala de levantamiento catastral urbana sea

				menor o igual a 1:1000. En este caso se deberá señalar la escala
4	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Escala levantamiento catastro rural de del	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique que la escala de levantamiento catastral rural sea menor o igual a 1:5000 El criterio será No cuando no se verifique que la escala de levantamiento catastral rural sea menor o igual a 1:5000. En este caso se deberá señalar la escala
5	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Topología	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique que la información digital no presenta errores topológicos. El criterio será No cuando se verifique que la información digital presenta errores topológicos
6	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Sistema de Referencia	Sí/ No	El criterio será Sí cuando se verifique que la información se encuentra dentro del Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador El criterio será No cuando se verifique que la información no se encuentra dentro del Sistema de Referencia SIRGAS Ecuador. En este caso se deberá señalar el sistema de referencia en el que ese encuentra.
7	D.T. Novena LOOTUGS, Art. 19 de la NTNC	Proyección UTM	Sí/ No	En caso de sean levantados en otro sistema, se deben transformar a SIRGAS Ecuador El criterio será Sí cuando se verifique que la información se encuentra proyectada en la Zona UTM que corresponda al cantón. El criterio será No cuando se verifique que la información se encuentra proyectada en la Zona UTM que no corresponda al cantón. En este caso se deberá señalar la proyección en la que se encuentra.

Elaboración: INOT, 2025

3.4. Temporalidad de evaluación

La acción de control denominada “Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos” se ejecutará conforme las temporalidades establecidas en el título VI, “Mecanismos de Control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, específicamente evaluación de procesos, regulados mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 179 del Código Orgánico Administrativo, deberán considerarse los plazos definidos para la elaboración de los informes correspondientes, así como el tiempo previsto para la presentación de descargos por parte de la entidad controlada, con el fin de evitar la caducidad de la acción de control, es decir se deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la ejecución.

Figura APC-002. 1 Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APC-002-2026



Elaboración: INOT, 2025

3.5. Tipo de resultados

Según lo establecido en los artículos 159 y 170 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, para la acción programada de control denominada “Evaluación de la actualización de la información catastral por parte de los GAD municipales y metropolitanos”, se podrán obtener los siguientes resultados:

- Observancia de la normativa legal aplicable

En el caso que se determine que no existe incumplimiento de disposiciones legales y normativas en el proceso evaluado; es decir que, la información catastral analizada cumple con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles conforme lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastros, así como también con las temporalidades señaladas en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A y la LOOTUGS.

El/la Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo comunicará a la entidad sujeta a control el resultado en el término máximo de cinco (5) días desde la emisión del informe final, señalando que este resultado no limita a realizar otras acciones futuras de vigilancia o de control.

Se detalla a continuación una matriz de escenarios en los que los GADM habrían incurrido en actos que podrían constituir infracciones sujetas al control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, conforme a lo dispuesto en la normativa vigente.

Tabla APC-002.7 Posibles escenarios de infracción administrativa

Cód.	Referencia	Escenario	Infracción
E1	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 139 COOTAD, NTNC	El GADM no ha realizado su primer levantamiento de catastro o la fecha de la última actualización del Catastro Integral Multifinalitario no se encuentra dentro de la temporalidad establecida en la LOOTUGS y en la NTNC “hasta dos años a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda. Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022”	Infracción leve, número 4 del artículo 106 de la LOOTUGS. Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.
E2	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Anexo A, B, C NTNC	El GADM no mantiene su Base de datos actualizada conforme lo establecido en la NTNC.	Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.
E3	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS Art. 25 NTNC	El GADM no cumple con la implementación del Sistema de Información Geográfico Local conforme la NTNC	Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.
E4	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS Art. 32 NTNC	El GADM no ha remitido información catastral actualizada.	Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.
E5	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 139 COOTAD, Art. 38 NTNC	El acto normativo del Acto normativo emitido por el GADM, no cumple con uno o varios parámetros de lo establecido en la norma.	Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.
E6	Art. 264 CRE, D.T. Novena LOOTUGS, Art. 18 y 19 NTNC	El Catastro del GADM no cumple con uno o varios parámetros de la NTNC respecto a la exactitud posicional de la información catastral urbana y rural	Infracción grave, número 7 del artículo 107 de la LOOTUGS.

Elaboración: INOT, 2025

4. Entidad pública sujeta a control

La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, dispone como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, entre otras:

(...)

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

(...)

9. Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

(...)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 139, sobre el ejercicio de la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, señala que, *“la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales”*.

En virtud de las competencias y obligaciones referidas para el gobierno del nivel cantonal, y al constituirse la SOT como una entidad técnica para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y particularmente el control del cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al uso y gestión del suelo, hábitat, y desarrollo urbano que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

Para este efecto, se determinará una muestra específica del universo de los 222 GADM del país, la cual será definida mediante un enfoque territorial estratégico y presentada en el Anexo que desarrollará la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (INOT) previo al inicio de la ejecución de la acción.

5. Ejecutante de la acción programada de control

El Estatuto Orgánico la SOT establece como misión de la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo “Planificar, coordinar y evaluar la vigilancia y el control del cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión de suelo urbano y rural, mediante la planificación anual, normas e instrumentos técnicos (...)”. Asimismo, señala como misión de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión de suelo “Diagnosticar las problemáticas territoriales relacionadas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión de suelo urbano y rural del nivel cantonal, mediante la formulación y seguimiento de los planes de vigilancia y control de la Superintendencia en el marco de la LOOTUGS y demás normativa (...)”. Finalmente, dentro de las atribuciones y responsabilidades del Intendente Nacional se determina:

“b) Desarrollar las acciones programadas de vigilancia y acciones programadas de control relacionadas al ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno.

c) Desarrollar y evaluar los mecanismos para el oportuno ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Y del Director/a de Ordenamiento Territorial

- b) Desarrollar las acciones programadas de vigilancia y acciones programadas de control relacionadas al ordenamiento territorial, de todos los niveles de gobierno,
- e) Formular normas técnicas, o cualquier acto administrativo interno referente a la vigilancia y control del cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas al ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno

En virtud de lo expuesto, la DOT actuará como ejecutante de la acción programada de control denominada “Revisión de los procesos de control y emisión de actos administrativos respecto a la autorización para el uso y subdivisión en suelo rural”.

Para este fin, la Dirección de Ordenamiento Territorial, responsable de la ejecución de la presente acción programada de control, actuará conforme a las disposiciones establecidas en el Título VI “Mecanismos de Control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, regulado mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, así como a lo previsto en el presente procedimiento.

Para el ejercicio del mecanismo previsto en el artículo 164 de la citada resolución, la o el Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo requerirá la información necesaria. Para dicho efecto, se designará a la Dirección de Gestión Documental y Archivo (DGDA) para que efectúe las notificaciones correspondientes.

El documento será elaborado oportunamente por la Dirección de Ordenamiento Territorial (DOT), que lo pondrá en consideración de la Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para su validación.

6. Consideraciones Generales

6.1. Remisión de expedientes

Para los casos en los que se evidencie que, no existe una actualización catastral conforme lo determina la LOOTUGS y la Norma Técnica Nacional de Catastros, al estimar que existiría un posible perjuicio económico para el Estado, por acción u omisión del administrado, el expediente será trasladado a la Contraloría General del Estado.

Se entenderá por perjuicio económico para el Estado todo detrimento o pérdida en el presupuesto asignado a las entidades controladas, generado por actuaciones u omisiones irregulares, incumplimientos contractuales, pagos indebidos o en exceso de fondos institucionales y, en general, cualquier afectación económica a los recursos públicos.

Dentro de la clasificación de contrataciones irregulares, se considera la falta de justificación en la contratación de consultorías como una de las causales relevantes.

Asimismo, en los casos en los que se identifiquen incumplimientos a las disposiciones normativas que excedan las competencias de esta Superintendencia, deberá disponerse la

remisión de los expedientes a la Contraloría General del Estado para el ejercicio de sus atribuciones.

5. Firmas de responsabilidad

Quito, 03 de diciembre de 2025

Acción programada de control 001		
	Servidor:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Arq. Angela Benalcázar Arellano ANALISTA DE VIGILANCIA Y CONTROL 2	
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	

Acción programada de control 002		
	Servidor:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Ing. Yandry Alava Morales DIRECTORA DE ANÁLISIS E INVESTIGACIÓN TERRITORIAL	
Revisado por:	Mgs. Michelle Caicedo Luna DIRECTORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	