

PLAN ANUAL DE **VIGILANCIA 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-PAV-2026-001	Plan Anual de Vigilancia 2026	1.0	Creación	16/12/2025	Intendencia Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

LISTADO DE DISTRIBUCIÓN:					
Número de acción	Nombre de la acción	Cargo	Elaborado por:	Firma	
APV-001-2026	Verificación de la constitución del Banco de Suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos con más de cincuenta mil habitantes	Directora de Vigilancia y Promoción de Derechos	Mgs. Ruth Elizabeth Nato Pilatuna	 Firmado electrónicamente por: RUTH ELIZABETH NATO PILATUNA <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>	
APV-002-2026	Revisión y verificación de los instrumentos de planificación territorial de los cantones que ocupan el espacio marino costero.	Analista de ordenamiento y articulación territorial 1	Mgs. Natalie Vaca	 Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>	
APV-003-2026	Actualización y alineación de los Planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo	Analista de ordenamiento y articulación territorial 1	Mgs. Natalie Vaca	 Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>	
APV-004-2026	Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo	Directora de Registro y Sistematización de la Información Territorial	Mgs. Diana Morales Carrasco	 Firmado electrónicamente por: DIANA GABRIELA MORALES CARRASCO <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>	

APV-005-2026	Revisión del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho	Analista de ordenamiento y articulación territorial 1	Mgs. Natalie Vaca	 Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE Validar únicamente con FirmaEC
---------------------	---	---	-------------------	--

ACTA DE APROBACIÓN:				
Motivo	Cargo	Realizado por	Fecha	Firma
Revisado por:	Director de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo	Mgs. Sebastián Vallejo Subía	16 de diciembre de 2025	 Firmado electrónicamente por: SEBASTIAN VALLEJO SUBIA Validar únicamente con FirmaEC
Coordinado por:	Intendente Nacional de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo	Soc. Daniela Ocaña Gordillo	16 de diciembre de 2025	 Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO Validar únicamente con FirmaEC
Aprobado por:	Intendente General	Mgs. Nadia Elizabeth Jalkh Rodríguez	16 de diciembre de 2025	 Firmado electrónicamente por: NADIA ELIZABETH JALKH RODRIGUEZ Validar únicamente con FirmaEC

CONTENIDOS

APV 001

APV 002

APV 003

Introducción	6
I. Cronograma general de ejecución	8
II. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales	8
III. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-001-2026 “Verificación de la constitución del Banco de Suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos con más de cincuenta mil habitantes.”	10
1. Marco referencial	10
2. Objeto y ámbito de aplicación	20
3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución.....	21
4. Entidad pública sujeta a vigilancia.....	26
5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia	29
6. Consideraciones generales	30
IV. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-002-2026: “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación territorial de los cantones que ocupan el espacio marino costero.”	32
1. Marco referencial	32
2. Objeto y ámbito de aplicación	47
3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución.....	48
4. Entidad pública sujeta a vigilancia.....	55
5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia.....	56
6. Consideraciones generales	57
V. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-003-2026 “Actualización y alineación de los Planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo”	58
1. Marco referencial	58
2. Objeto y ámbito de aplicación	65
3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución.....	65
4. Entidad pública sujeta a vigilancia.....	69

APV 004

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia	70
6. Consideraciones generales.....	71

VI. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-004-2026 “Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.....	73
1. Marco referencial	73

2. Objeto y ámbito de aplicación	80
3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución.....	80
4. Entidad pública sujeta a vigilancia.....	91
5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia	91
6. Consideraciones generales	92

APV 005

VII. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-005-2026 “Revisión del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho”	93
1. Marco referencial	93

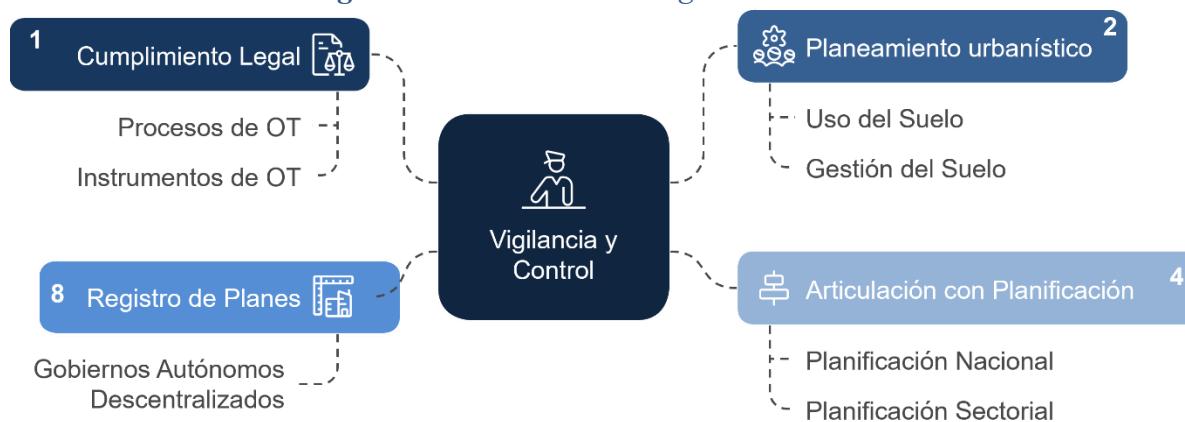
2. Objeto y ámbito de aplicación	103
3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución	104
4. Entidad pública sujeta a vigilancia.....	111
5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia.....	112
6. Consideraciones generales	112

Firmas de responsabilidad.....	114
--------------------------------	-----

Introducción

El presente plan se ha formulado en ejercicio de las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establecidas en 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”.

Figura 1. Atribuciones de Vigilancia de la SOT



Fuente: LOOTUGS, Art. 96. Núm. 1, 2, 4, 8. **Elaboración:** INOT, 2025

Según la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, la vigilancia se entiende como la “Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente”.

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

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

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo ejercerá la vigilancia y control a través de acciones en dos ámbitos:
Acciones programadas. - Las establecidas en el plan anual aprobado por el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.; (...)”

Por su parte, la Resolución No. SOT-DS-2023-013, “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” determina que el Plan Anual es el “instrumento que establece y organiza las acciones para la vigilancia o el control de los procesos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo urbano y rural,

hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a formularse y ejecutarse anualmente, enmarcado en los lineamientos, políticas, objetivos y estrategias institucionales”.

El Plan Anual de Vigilancia para el año 2026 se compone por cinco (5) acciones programadas, entendiéndolas según la norma precitada como:

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

En este contexto, el Plan Anual de Vigilancia a ejecutarse en el año 2026 se compone por las acciones programadas de vigilancia que se detallan en la figura a continuación:

Figura 2. Planificación anual de la vigilancia 2026



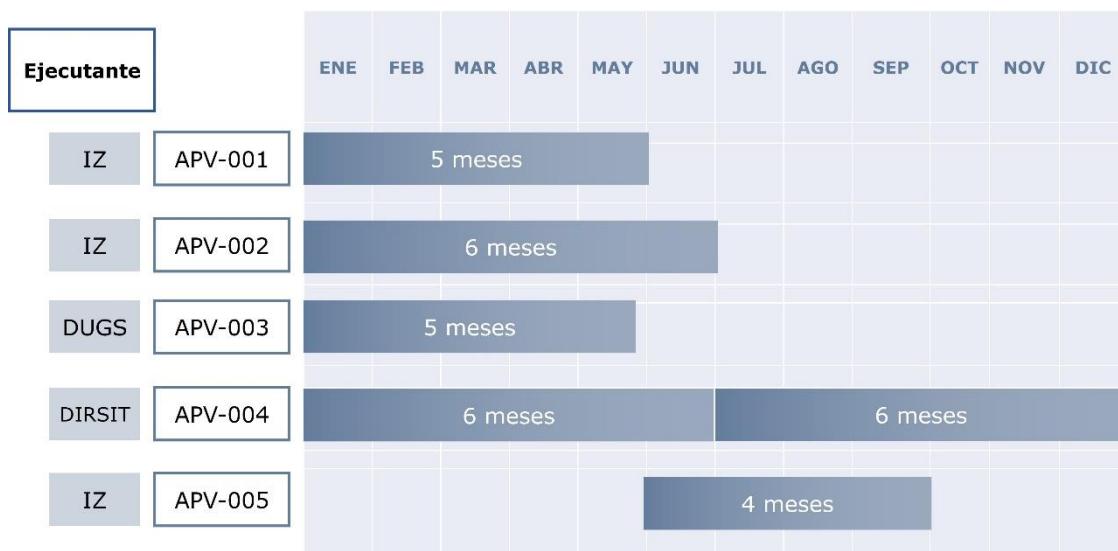
Elaboración: INOT, 2025

I. Cronograma general de ejecución

Las acciones programadas de vigilancia para el año 2026 se ejecutarán conforme la temporalidad establecida en cada una y en cumplimiento de los procedimientos y plazos 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 períodos específicos se realizará el informe final de resultados de la ejecución de cada acción.

Figura 3. Cronograma de implementación de Plan Anual de Vigilancia de la SOT 2026



Elaboración: INOT, 2025

II. Alineación a los objetivos estratégicos institucionales

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

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

En tal virtud, el presente plan de vigilancia para el año 2026, se enmarca en esta visión y cada una de las acciones programadas se desarrollaron conforme la alineación estratégica que se muestra figura continuación:

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



Elaboración: INOT, 2025

III. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-001-2026 “Verificación de la constitución del Banco de Suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos con más de cincuenta mil habitantes.”

1. Marco referencial

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

El artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008) 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, en adelante LOOTUGS, en el artículo 95, crea la “(...) Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias. (...)”

Además, el artículo 96 de la LOOTUGS dispone las atribuciones que tendrá la SOT, entre ellas:

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

El Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (RLOOTUGS, 2019) en el artículo 65 sobre el control del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo establece:

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.

(...)

El artículo 67 del Reglamento ibidem, referente al “Requerimiento de información”, señala que:

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

(...)

Adicionalmente, el artículo 69 del RLOOTUGS referente a la “Planificación del Control” menciona:

“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 otra parte, con el fin de regular de manera adecuada los procesos de vigilancia y control, la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, define en el artículo 30, letras a y nn lo siguiente:

“(...)

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

“(...)

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

Los artículos 69 y 70 del mismo cuerpo legal, regulan los mecanismos de vigilancia que deberán ser observados en los procedimientos implementados dentro de las atribuciones de vigilancia y sean implementadas a través de acciones programadas y no programadas.

Finalmente, el artículo 72 del “Código Sustantivo de la SOT”, reformada parcialmente mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, dispone los “Mecanismos de Vigilancia” que deben aplicarse, y son: a. Verificación y Revisión de información y/o verificación de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, b. Visita técnica y c. Seguimiento técnico.

1.2 Del derecho al hábitat, vivienda y ambiente sano.

La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008) reconoce los derechos del buen vivir, entre ellos los derechos de un ambiente sano, hábitat y vivienda, de manera particular, el artículo 14, del derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, declarando de interés público la preservación del ambiente y la recuperación de los espacios naturales degradados. Así también, el artículo 30 señala que “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.”

En ese sentido, el artículo 66 del mismo cuerpo legal reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure entre otros, la vivienda, el saneamiento ambiental, el ocio, la seguridad y otros servicios sociales necesarios.

Para fijar los principios y reglas generales que rigen las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo, la LOOTUGS, en el número 5 del artículo 3 menciona como fines: “Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado”

Además, la ley ibidem en el número 17 del artículo 4 define a la vivienda adecuada y digna como:

“(...) Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural. (LOOTUGS, 2016)

(...)

Por último, el artículo 32 letra a) de la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social, establece:

“(...) La vivienda de interés social es la primera y única vivienda digna y adecuada, en áreas urbanas y rurales, destinada a los ciudadanos ecuatorianos en situación de pobreza y vulnerabilidad; así como, a los núcleos familiares de ingresos económicos bajos e ingresos económicos medios, de acuerdo a los criterios de selección y requisitos determinados por el ente rector de hábitat y vivienda, que presentan necesidad de vivienda propia, sin antecedentes de haber recibido anteriormente otro beneficio similar.

(...)

1.3 De las funciones y atribuciones de los GAD Municipales y Metropolitanos

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010) dispone el sistema descentralizado y de competencias constitucionales, entre ellas, el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, señalando en el artículo 147 que:

“(...) 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 georeferenciado 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.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

1.4 De los bienes de dominio público y privado.

El COOTAD en el Capítulo VIII establece el régimen patrimonial y bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. El artículo 415 señala las clases de bienes sobre las cuales ejercen dominio, y los divide en bienes del dominio privado y bienes de dominio público.

Según lo dispuesto en el artículo 416 del mismo cuerpo legal, los bienes de dominio público son aquellos cuya función es la “(...) prestación de servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; (...)” y menciona que se consideran dentro de esta categoría a “(...) las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, políductos y similares”.

Por su parte, el artículo 417 del COOTAD define a los bienes de uso público como aquellos bienes que permiten un uso “directo y general” por parte de los ciudadanos y en forma

"gratuita". Asimismo, explica que, debido a que no se encuentran en el mercado, estos bienes "no figurarán contablemente en el activo del balance" de la entidad, pero se debe llevar un registro "para fines de administración".

El artículo 418 de la norma ibidem define a los bienes afectados al servicio público como aquellos que han sido "adscritos administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto". Este mismo artículo establece que dichos bienes, siempre que tengan un precio o sean susceptibles de avalúo, "figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado". Además, la normativa detalla que constituyen bienes de este tipo los "edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales", los bienes de empresas públicas como las de "agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado" y "las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, ductos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros".

El artículo 419, define a los bienes de dominio privado como aquellos bienes "(...) que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado". El mismo artículo señala que constituyen bienes de dominio privado (...)" :

"(...)

- a) Los inmuebles que no forman parte del dominio público;
- b) Los bienes del activo de las empresas de los gobiernos autónomos descentralizados que no prestan los servicios de su competencia;
- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; y,
- d) Las inversiones financieras directas del gobierno autónomo descentralizado que no estén formando parte de una empresa de servicio público, como acciones, cédulas, bonos y otros títulos financieros."

Adicionalmente, en la Sección III del COOTAD sobre el cuidado e inventario de los bienes, en el artículo 426 sobre el inventario, se señala: "(...) 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."

1.5 De los bancos de suelo como instrumentos de gestión de suelo

El artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define a los instrumentos de gestión del suelo como:

"(...) herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal o metropolitano. La gestión del suelo se realizará a través de:

- 1. Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios.
- 2. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial.
- 3. Instrumentos para regular el mercado de suelo.**

4. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.
5. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

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

En ese sentido, la LOOTUGS en el artículo 60 plantea a los instrumentos para regular el mercado de suelo como mecanismos para evitar:

“(...) las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.”

Por su parte, el artículo 70 de la norma mencionada anteriormente, define los bancos de suelo como:

“(...) los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo.

Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y ***destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.***” (Énfasis añadido)

Mientras que, el RLOOTUGS sobre los fines del banco de suelo en el artículo 45 indica que:

“(...) Es la reserva de suelo no utilizado de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en los respectivos planes de uso y gestión del suelo y amparados en la Ley, que deberá estar administrado por la institución pública municipal o metropolitana correspondiente a través de un registro georreferenciado.

El uso y función de los predios que formen parte del banco de suelo deberá acoger las disposiciones del componente estructurante y del componente urbanístico de los planes de uso y gestión del suelo, priorizando su utilización y

localización para el desarrollo de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Los predios que formen parte del banco de suelo deberán considerar las afectaciones que limiten el derecho a su utilidad por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.”

Adicionalmente, el artículo 46 de RLOOTUGS dispone la obligatoriedad del Banco de Suelo:

“(...) Los distritos metropolitanos y los municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un banco de suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios, considerando la normativa que para el efecto dictará el ente rector del hábitat y la vivienda.

La reserva de suelo de propiedad estatal debe articularse a las determinaciones de los Planes de Uso y Gestión del Suelo municipales o metropolitanos, e incorporarse a la identificación de predios del banco de suelo en el registro municipal, considerando el dominio estatal sobre los mismos.”

Finalmente, el Reglamento a la LOOTUGS en el artículo 47 sobre la constitución del Banco de Suelo, establece:

“(...) la conformación del Banco de Suelo a nivel nacional, y un Comité Técnico de Validación de Suelos, que será administrado por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Las definiciones y determinaciones de funcionamiento del Banco de Suelo y el Comité Técnico serán establecidas por el ente rector del hábitat y la vivienda. Además, deberá establecer los lineamientos para la identificación de los predios que formarán parte del banco de suelo de los gobiernos autónomos municipales y metropolitanos.”

De manera similar, la Ley Orgánica de Vivienda de Interés Social (LOVIS, 2022), en el artículo 22 sobre el Banco de Suelo para vivienda de interés social señala que:

“(...) El ente rector de hábitat y vivienda contará con un Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, al que serán asignados todos los predios, terrenos y propiedades estatales en desuso y/o subutilizadas, en todo el territorio nacional y que cumplan con las condiciones de urbanización requeridas o sean potencialmente urbanizables, de conformidad con la Ley. *Se exceptúan de esta asignación todos los predios, terrenos y propiedades del Régimen Autónomo Descentralizado, los cuales podrán ser cedidos al ente rector de hábitat y vivienda, voluntariamente.*” [Énfasis añadido]

En el artículo 23 del mismo cuerpo normativo referente a la forma de cesión de propiedades del régimen autónomo descentralizado al ente rector de hábitat y vivienda dispone que:

“(...) Los procesos de cesión de predios, terrenos y propiedades del régimen autónomo descentralizado al ente rector de hábitat y vivienda, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a. Que los predios, terrenos y propiedades que ingresen al Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, cumplan con los requisitos que el ente rector de hábitat y vivienda defina para el efecto;
- b. Que el uso y función de los predios que formen parte del Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, cumplan con lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción cantonal; y,
- c. Que los predios que ingresarán al Banco de Suelo para Vivienda de Interés Social, consideren las afectaciones por vulnerabilidad a riesgos, protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección y conservación ambiental y patrimonial, zonas arqueológicas, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, usos productivos o agrícolas, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras que defina el ente rector de hábitat y vivienda.”

Adicionalmente, el Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A, que expide los “Lineamientos para la Conformación y Funcionamiento del Banco de Suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”, publicado en el Registro Oficial el 08 de noviembre de 2024, en su Disposición Transitoria Única señala que:

“(...) En el plazo de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del presente instrumento legal, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, deberán adoptar las medidas necesarias que fueren pertinentes para la implementación del banco de suelo municipal o metropolitano en sus jurisdicciones.”

1.6 De la conformación y funcionamiento del banco de suelo.

El artículo 1 del Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A, sobre el objeto que tienen los “Lineamientos para la Conformación y Funcionamiento del Banco de Suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”, se señala:

“(...) Los presentes lineamientos, tienen por objeto establecer el proceso de identificación de los predios que formarán parte del banco de suelo de los gobiernos autónomos municipales o metropolitanos, así como las definiciones y determinaciones para su conformación y funcionamiento, referente al suelo no utilizado de propiedad municipal, estatal o privada para disposición de la utilidad pública establecida por las determinaciones urbanísticas previstas en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y amparados en la Ley.”

El artículo 2 indica que los lineamientos son de:

“(...) aplicación obligatoria para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos de más de cincuenta mil (50.000) habitantes, de acuerdo a las cifras y proyecciones oficiales establecidas en el censo de población y vivienda emitido y actualizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos – INEC. (...)"

El artículo 4 establece que, la administración del Banco de Suelo estará a cargo de una Unidad Responsable delegada por la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y tendrá entre sus atribuciones administrar e inventariar los predios que formarán parte del banco de suelo.

El artículo 5 menciona que el GAD Municipal o Metropolitano deberá consolidar una base de datos geográfica integrada al catastro municipal.

Para el cumplimiento de estos fines, el artículo 6 conforma el Comité Municipal o Metropolitano de Calificación de Predios como una instancia técnica de análisis que determinará el aprovechamiento y uso de los predios del banco de suelo para la implementación de proyectos de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios.

Siendo así, el artículo 15 señala que:

“(...) Los predios a identificarse para la conformación del banco de suelo municipal o metropolitano cuyo destino sea el desarrollo de proyectos de usos residenciales, de vivienda de interés social, de equipamientos públicos y de servicios, deberán cumplir con las siguientes características:

1. Clasificación [...]
2. Subclasificación [...]
3. Uso del suelo principal [...]
4. Servicios básicos [...]
5. Riesgos [...]
6. Ambiental [...]
7. Legalidad [...]

Además, conforme el artículo 16 del mismo Acuerdo Ministerial, los predios que formarán parte del Banco de Suelo municipal o metropolitano deberán contar con la siguiente documentación:

1. Informe Predial de Regulación de Usos de Suelo (IPRUS) [...]
2. Ficha catastral o certificado de avalúo catastral [...]
3. Certificado de Registro de la Propiedad [...]
4. Certificado de no afectación a las Áreas Naturales Protegidas [...]
5. Informe de riesgos [...]
6. Levantamiento topográfico georreferenciado SHP o DXF

Por su lado, el artículo 17 establece las siguientes etapas de calificación que conformarán el Banco de Suelo:

“(…)

1. Identificación de Predios
2. Inspección de predios
3. Registro de predios
4. Calificación de predios
5. Priorización de predios aprobados.”

Una vez que los predios cumplan con todas las características mínimas, la documentación habilitante, y ficha de inspección del predio, según el artículo 20 del Acuerdo referido, se procederá con el Registro de Predios.

Posterior, el artículo 21 sobre la Calificación de Predios establece que, el Comité Municipal o Metropolitano de Calificación considerará el contenido de la documentación habilitante descrita en el artículo 16 y la Ficha de Inspección de Predios in situ que deberá analizar los siguientes criterios:

1. El Comité de Calificación de Suelo deberá analizar los siguientes criterios:
 - a. Legalidad y/o tenencia del predio: [...].
 - b. Uso y gestión del suelo: [...].
 - c. Afectaciones cercanas o adyacentes: [...].
 - d. Servicios públicos de soporte: [...].
 - e. Análisis del Entorno: [...].
 - f. Accesibilidad: [...].
 - g. Zonas de riesgo: [...].
 - h. Ambiental: [...].
 - i. Áreas de protección arqueológica y/o patrimoniales: [...].
2. De la calificación de predios. El Comité analizará la documentación habilitante y ficha de inspección in situ para emitir criterios de calificación, considerando los siguientes estados:
 - a. APROBADO: Predios que cumplen con los criterios establecidos.
 - b. DESCARTADO: Predios que no cumplen con los criterios establecidos.

El número 2 del artículo 21 del Acuerdo Ministerial, sobre la calificación de predios menciona:

“2. De la calificación de Predios. - Conforme se establece en el presente instrumento, el Comité Municipal o Metropolitano de Calificación de Predios analizará los insumos obtenidos de la documentación habilitante y la ficha de inspección de predios levantada in situ, a fin de emitir criterios de calificación, considerando los siguientes estados:

- a. APROBADO: Son los predios que cumplen con los criterios de calificación de predios establecidos en el presente instrumento.
- b. DESCARTADO: Son los predios que no cumplen con los criterios de calificación de predios establecidos en el presente instrumento. (...)”

1.7 De la actualización del Catastro Multifinalitario.

En consideración de la naturaleza de los predios que se analizan en la acción programada de vigilancia se deberá considerar el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, que expide la “Norma Técnica Nacional de Catastros”.

En su artículo 7, sobre gestión catastral señala:

“(...) Los GADM deben aplicar las especificaciones y procedimientos previstos en la presente norma para formar, actualizar y mantener los catastros cantonales de bienes inmuebles urbanos y rurales, y efectuar los correspondientes procesos de valoración masiva con fines catastrales.”

El artículo 27 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, referente a la información del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, establece que:

“(...) La formación, actualización y mantenimiento de la información relacionada con el catastro inmobiliario multifinalitario (CIM) es responsabilidad exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, y conformará la base de la información territorial para el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado (...”).

En consideración de la naturaleza de los predios que se analizan en la acción planificada de vigilancia, se deberá considerar el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A, sobre los “Lineamientos para la Conformación y Funcionamiento del Banco de Suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”, en lo correspondiente:

Artículo 20.- (...) Etapa 3: Registro de Predios. – Una vez que los predios cumplan con todas las características mínimas descritas en el artículo 15 del presente instrumento, documentación habilitante y Ficha de Inspección de Predios; se registrarán en el sistema gráfico y alfanumérico del banco del suelo establecido para este fin.

2. Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto.

La acción programada de vigilancia No. APV-001-2026 tiene como objeto fomentar el desarrollo urbano planificado y la disponibilidad de suelo público para actuaciones urbanísticas de utilidad pública, vivienda social, equipamiento, infraestructura de soporte público, o aquellas previstas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo, mediante la advertencia u orientación respecto a la implementación de los Bancos de Suelo por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

2.2 Ámbito de Aplicación.

La aplicación de la presente acción programada de vigilancia se circunscribe a la verificación y revisión de la información solicitada a una muestra de Gobiernos Autónomos

Descentralizados Municipales y Metropolitanos que cuenten con más de cincuenta mil (50.000) habitantes respecto a la conformación y funcionamiento del Banco de Suelo como instrumento de gestión de suelo en su jurisdicción territorial en concordancia con lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), así como en los respectivos Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) cantonales o distritales.

La verificación de información incluirá el uso del suelo público incorporado al banco de suelo, particularmente para vivienda de interés social, equipamiento público, infraestructura de soporte urbano, u otros fines determinados por la normativa nacional o local vigente.

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1. Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia APV-001-2026 se aplicará el mecanismo de verificación y revisión de información conforme las disposiciones establecidas en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 que aprueba el Código Sustantivo de la SOT reformada parcialmente mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016 en el Título V, Mecanismos de Vigilancia, Capítulo II Mecanismos de Vigilancia, artículo 72 letra *a*) *Verificación y revisión de información (...)*. En el mismo cuerpo legal, la Sección I en el artículo 74 se define a este mecanismo como el proceso a través del cual, una vez determinados los parámetros y criterios técnicos analiza la información identificada y gestionada por la unidad responsable de la acción.

3.2. Gestión de la información

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

Información externa

Conforme las disposiciones establecidas en el artículo 75, letra b de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, determina que es aquella información que, con base en la normativa aplicable, puede ser requerida por la SOT a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en cumplimiento de sus atribuciones institucionales, y para efectos del cumplimiento de la presente acción.

La información para solicitar se destinará para verificar la conformación, administración y calificación de los predios para el Banco de Suelo de conformidad con lo establecido en el Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI- MIDUVI-2024-0018-A de 8 de noviembre de 2024 que expide los “Lineamientos para la Conformación y Funcionamiento del Banco de Suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”. Específicamente, la información se refiere a:

- El instrumento normativo local, ordenanzas o acto normativo similar que regule el proceso de identificación, conformación y funcionamiento del Banco de Suelo a nivel cantonal.
- Base de datos geográfica con el registro de los predios que conforman el banco de suelo en el cantón para su uso en proyectos de utilidad pública o interés social, proyectos de

vivienda de interés social, equipamientos o construcción de infraestructura de soporte público.

- Fichas de inspección de predios de los bienes inmuebles municipales o metropolitano de dominio privado que consta en el listado obtenido en la etapa de identificación.
- Actas de calificación emitidas por el Comité Municipal o Metropolitano de Calificación de Predios del GADM de los bienes inmuebles identificados y calificados como “aprobados” y “descartados”.

3.3 Orden de verificación y revisión de información.

Una vez dispuesto el inicio de la acción programada de vigilancia cuando se disponga de la información necesaria, se emitirá la orden de verificación y revisión de la información a los servidores técnicos y jurídicos quienes ejecutarán la acción programada, de acuerdo con el artículo 77 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

3.4 Procedimiento.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 79 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, el equipo técnico a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia elaborará un informe técnico de verificación y revisión de información en un término no mayor a quince (15) días.

De manera justificada, el equipo técnico podrá solicitar la ampliación de dicho término por la mitad del tiempo concedido inicialmente, es decir, siete (7) días, conforme lo establece el Código Sustantivo en concordancia con el COA.

El informe deberá contener los elementos descritos en el artículo 80 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, y una vez elaborado por el área técnica, será puesto en conocimiento de la autoridad que emitió la orden de trabajo correspondiente al inicio de la acción para continuidad del trámite conforme esta normativa.

3.5 Elementos, parámetros y criterios de verificación y revisión de la información

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

Sí: cuando se evidencia que dispone de la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No: cuando se evidencia que no dispone de la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No Aplica (N/A): cuando no se pueda evaluar el parámetro por ser consecuente del parámetro previo.

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

Tabla APV-001.1 Parámetros de verificación y revisión relacionados con la administración del Banco de Suelo y el Comité de Calificación de predios para el Banco de Suelo

No.	Referencia normativa	Parámetro	Criterio
1	Art. 47, 70 LOOTUGS	Cuenta con el instrumento normativo local, ordenanzas o acto normativo similar que regule el proceso de identificación, conformación y funcionamiento del Banco de Suelo municipal o metropolitano.	Sí / No
2	Art. 4 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	En el acto normativo, la máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano o su delegado designó el área o unidad competente para la conformación, administración y mantenimiento del Banco de Suelo.	Sí / No
3	Art. 47 RLOOTUGS.	El GAD Municipal o Metropolitano conformó el Comité Municipal o Metropolitano de calificación de predios para el Banco de Suelo.	Sí / No
	Art. 6, 7, 18 A. M. MIDUVI-2024-0018-A		

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APV-001.2 Parámetros de verificación y revisión relacionados con la calificación de predios para el Banco de Suelo municipal o metropolitano

No.	Referencia normativa	Parámetro	Criterio
1	Art. 18 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	El GADM cuenta con el listado de bienes inmuebles municipales que constan en el catastro, como parte de la etapa de identificación de predios.	Sí / No
2	Art. 19 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	El GADM cuenta con las “Fichas de Inspección de Predios” ¹ de los bienes inmuebles municipales o de dominio privado levantados en el parámetro anterior como parte de la etapa de inspección de predios.	Sí / No

¹ Las fichas de inspección se elaborarán conforme a la planificación y priorización de los proyectos definidos por el GADM .

3	Art. 20 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	Los predios identificados e inspeccionados se registran en el sistema gráfico y alfanumérico (base de datos geográfica) del Banco de Suelo del GADM, como parte de la etapa de registro de predios	Sí / No
4	Art. 5 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	La base de datos geográfica está integrada y es interoperable con el catastro del GADM	Sí / No
5	Art. 11, 21 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	El Comité Municipal o Metropolitano de Calificación de Predios emitió el acta de calificación de predios del Banco de Suelo	Sí / No
6	Art. 22 A. M. MIDUVI-2024-0018-A	El administrador del Banco de Suelo ha presentado de manera semestral a la máxima autoridad del GADM el reporte de los predios registrados y calificados como aprobados, para determinar su uso conforme la planificación para su intervención o priorización de proyectos del cantón, como parte de la etapa de priorización de predios.	Sí / No
7		El GADM cuenta con proyectos municipales de uso residencial, vivienda de interés social, equipamientos públicos o de servicios, que se encuentren en predios aprobados en el Banco de Suelo	Sí / No
8		Los proyectos municipales de uso residencial, vivienda de interés social, equipamientos públicos o de servicios, determinados en predios aprobados en el Banco de Suelo, cuentan con la formalización a través del acto administrativo.	Sí / No

Elaboración: INOT, 2025

Tabla APV-001.3 Datos generales del Banco de Suelo del GADM sujeto a vigilancia

No.	Datos generales	Detalle ²
1	Número total de predios que conforman el Banco de Suelo ³	
2	Número total de predios del Banco de Suelo calificados como “Aprobados” por el Comité Municipal o Metropolitano de calificación de predios.	
3	Número total de predios del Banco de Suelo calificados como “Descartados” por el Comisión Municipal o Metropolitano de calificación de predios.	
4	Fechas de los registros de la última conformación/actualización de los predios que conforman el banco de suelo.	
5	Fecha del último reporte de predios registrados y calificados como aprobados, que la unidad administradora del Banco de Suelo presentó a la máxima autoridad del GADM.	

Elaboración: INOT, 2025

3.6 Resultados del Proceso de Vigilancia.

Conforme las regulaciones del artículo 93 de la Resolución No. SOT- DS-2023-013 que aprueba el Código Sustantivo de la SOT, una vez emitido el informe de revisión y verificación de información de la acción programada de vigilancia, se podrá obtener los siguientes resultados:

- a. **Observancia de la normativa legal aplicable:** Cuando se constata que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia. La unidad a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia notificará a la entidad pública sujeta a la vigilancia este resultado en el término máximo de cinco (5) días contados desde el día siguiente a la emisión del informe. La notificación registrará que este tipo de resultado no limita a la SOT iniciar otro proceso de vigilancia o control a la entidad en un momento posterior.

b. Orientación:

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

- La responsabilidad del GADM respecto a diseñar estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos,

² Se deberá completar con información alfanumérica correspondiente a los datos generales solicitados

³ Se deberá incorporar el número total de predios detallado en la base de datos geográfica del Banco de Suelo del GAD Municipal o Metropolitano.

equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

- La responsabilidad del GADM de evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

- La responsabilidad del GADM respecto a asegurar el acceso a un hábitat seguro y saludable para toda la población, considerando la función pública del urbanismo establecida en principios del ordenamiento territorial de la LOOTUGS

- Recordar al GADM que los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los distritos metropolitanos y municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por su planificación.

c. Advertencia

Cuando se constata que el GAD cuenta con el instrumento normativo local, ordenanzas o acto normativo similar que regule el proceso de identificación, conformación y funcionamiento del Banco de Suelo municipal o metropolitano, pero no ha desarrollado todos los parámetros establecidos en la acción conforme lo establecido en el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A, se notificará al administrado sujeto de vigilancia:

- La obligación de establecer un administrador del Banco de Suelo.
- La obligación de contar con el Comité Municipal o Metropolitano de Calificación de Predios.
- La obligación de contar con una base de datos geográfica con los predios idóneos para la implementación de proyectos de utilidad pública o de interés social.

Puesto que, de no hacerlo, se podría incurrir en las infracciones administrativas tipificadas en el Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS en su capítulo II “Infracciones y sanciones sujetas al control de la SOT”.

d. Inicio de una acción de control

Cuando se evidencie que el GADM sujeta a vigilancia no cuenta con el Banco de Suelo conforme lo establece el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2024-0018-A:“Lineamientos para la conformación y funcionamiento del Banco de Suelo de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos” y la LOOTUGS.

4. Entidad pública sujeta a vigilancia

La acción programada de vigilancia se aplicará conforme lo dispuesto en el artículo 70 de la LOOTUGS, a los GAD Municipales o Metropolitanos con más de cincuenta mil (50.000) habitantes de acuerdo con las cifras oficiales establecidas en el censo de población y vivienda realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Censo – INEC, actualizada al año 2022 que

corresponde a sesenta y nueve (69) entidades municipales y una (1) metropolitana. Se realizará una muestra, a partir de la información de los 70 GAD a continuación:

Tabla APV-001.4 GAD Municipales y metropolitano con más de 50.000 habitantes por zona de planificación

Zona de planificación	DPA	Nombre de Cantón	Número de habitantes
1	2104	Shushufindi	50.826
	0806	Atacames	51.204
	1003	Cotacachi	53.001
	1002	Antonio Ante	53.771
	0401	Tulcán	92.375
	2101	Lago Agrio	105.044
	1004	Otavalo	114.303
	0804	Quinindé	126.841
	0801	Esmeraldas	211.848
	1001	Ibarra	217.469
2	2203	La Joya De Los Sachas	52.444
	1501	Tena	80.816
	2201	Francisco de Orellana	95.130
	1703	Mejía	101.894
	1702	Cayambe	105.267
	1705	Rumiñahui	107.904
3	0502	La Maná	53.793
	1807	San Pedro de Pelileo	63.897
	0504	Pujilí	66.980
	0505	Salcedo	67.493
	1601	Pastaza	82.754
	0501	Latacunga	217.261
	0601	Riobamba	260.882

	1801	Ambato	370.664
4	2302	La Concordia	51.386
	1313	Santa Ana	51.462
	1314	Sucre	62.841
	1317	Pedernales	70.408
	1306	Jipijapa	78.117
	1309	Montecristi	99.937
	1304	El Carmen	120.936
	1303	Chone	128.166
	1308	Manta	271.145
	1301	Portoviejo	322.925
	2301	Santo Domingo	441.583
5	1211	Valencia	51.509
	0914	Pedro Carbo	52.177
	0904	Balzar	57.829
	0921	Playas	58.768
	0909	El Triunfo	60.541
	0919	Salitre	61.060
	0920	San Jacinto De Yaguachi	72.699
	1207	Ventanas	73.211
	1210	Buena Fe	74.410
	0908	El Empalme	79.767
	1208	Vinces	80.909
	0911	Naranjal	83.691
	2403	Salinas	86.801
	0201	Guaranda	98.130
	2402	La Libertad	112.247
	1201	Babahoyo	178.509

	2401	Santa Elena	186.687
	0910	Milagro	195.943
	1205	Quevedo	206.008
	0906	Daule	222.446
6	0303	Cañar	52.150
	1401	Morona	54.935
	0304	La Troncal	62.103
	0301	Azogues	74.515
	0101	Cuenca	596.101
7	0707	Huaquillas	56.303
	0706	El Guabo	59.536
	0712	Santa Rosa	80.299
	0709	Pasaje	83.597
	1101	Loja	250.028
	0701	Machala	306.309
8	0916	Samborondón	98.540
	0907	Durán	303.910
	0901	Guayaquil	2.746.403
9	1701	Distrito Metropolitano de Quito	2.679.722

Fuente: INEC, CNPV 2022. Elaboración: INOT, 2025

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia

El artículo 48 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, establece que “El acto administrativo que sanciona el Plan Anual de Vigilancia (...) señalará las unidades sustantivas, en sus diferentes niveles, que serán responsables de la ejecución de las acciones programadas. (...)”.

El Estatuto Orgánico de la SOT señala como misión de la Intendencia Zonal “Dirigir, coordinar y ejecutar la vigilancia y el control, en el ámbito de su jurisdicción, al cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relacionadas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno, (...) de conformidad con las atribuciones de la

Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo...” Asimismo, la norma ibidem establece como atribución y responsabilidad del Intendente Zonal actuar como órgano investigador en los procedimientos de vigilancia y de control iniciados en su jurisdicción.”

Por lo mencionado, las áreas sustantivas del nivel desconcentrado de la Superintendencia (Intendencias Zonales) actuarán como ejecutantes de la acción programada de vigilancia Nro. APV-001-2026: “Verificar la constitución del Banco de Suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano con más de cincuenta mil habitantes”.

6. Consideraciones generales

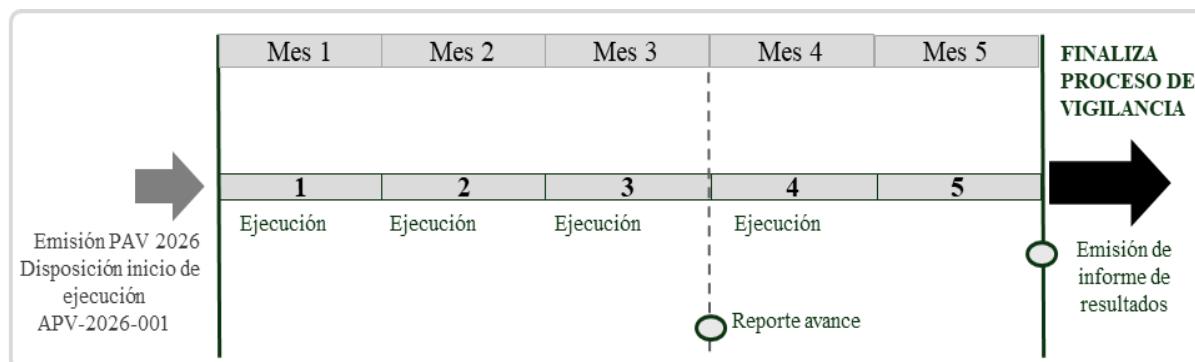
6.1. De la documentación necesaria para la ejecución de los mecanismos

Los requerimientos de información se realizarán en correspondencia a los artículos 75 y 76 de la Resolución No. SOT- DS-2023-013.

6.2. Programación para la ejecución de la acción de vigilancia

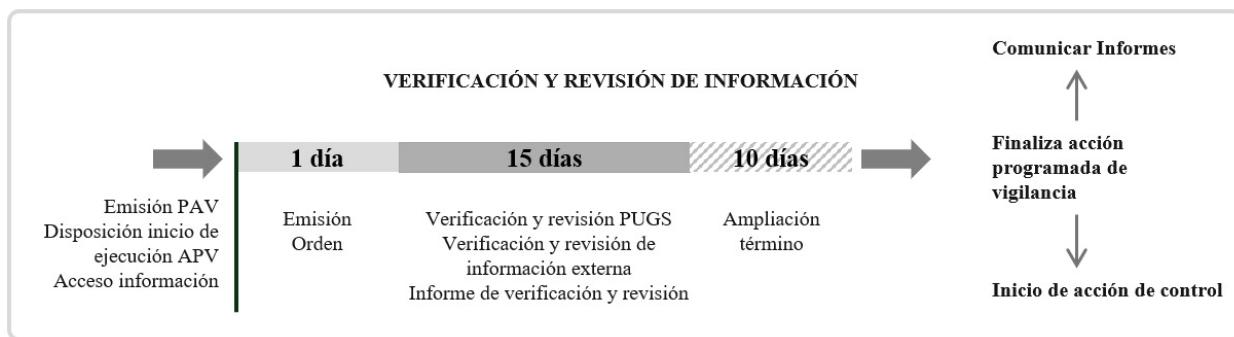
Las Intendencias Zonales en el marco de la ejecución de la acción programada de vigilancia APV-001-2026 “Verificar la constitución del Banco de Suelo por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitano con más de cincuenta mil habitantes”, deberán formular un cronograma de trabajo interno con base en el número de entidades sujetas a vigilancia que les corresponda, considerando el plazo dispuesto en el artículo 73 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 sobre el plazo establecido de seis (6) meses para la caducidad de las acciones de vigilancia contados a partir de la actuación administrativa de inicio a la entidad o dependencia sujeta a vigilancia.

Figura APV-001.1 Esquema general del cronograma de ejecución de la APV-001-2026



Elaboración: INOT, 2025

Figura APV-001.2. Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-001-2026



Elaboración: INOT, 2025

IV. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-002-2026: “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación territorial de los cantones que ocupan el espacio marino costero.”**1. Marco referencial****1.1 De las atribuciones y facultad de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**

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

“(...) 1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.

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

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

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

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

El artículo 66 ibidem, sobre las atribuciones para control y sanción 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 mismo cuerpo normativo, sobre la planificación del control dispone:

“(...) 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 administrativas a la LOOTUGS y demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y gestión del suelo.”

El artículo 30 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 que sanciona el Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define lo siguiente:

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.

(...)

f) Advertir: Dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas, establecidas en la LOOTUGS, que se generarían en el caso de inobservar la normativa aplicable, relacionada al ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo.

(...)

z) Mecanismo de vigilancia: Conjunto de procedimientos que la SOT utiliza para el cumplimiento de las atribuciones de vigilancia otorgadas por la LOOTUGS y su Reglamento.

(...)

dd) Orientar: Comunicar a las entidades públicas sujetas a vigilancia, las recomendaciones, observaciones y/o sugerencias sobre la correcta aplicación de

los principios rectores relacionados al ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en el marco de las atribuciones institucionales.
(...)

gg) Prevenir: Indicar anticipadamente a las entidades públicas, como resultado de las acciones de vigilancia, las disposiciones de índole técnica y jurídica, en materia (...)

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

1.2 De las regulaciones sobre la planificación y control del uso de suelo de la Franja Marino Costera

La Constitución de la República del Ecuador (CRE, 2008) en el artículo 3, número 5 establece como deber del Estado, el “Planificar el desarrollo nacional erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, para acceder al buen vivir.”.

En ese sentido, el artículo 4 de la Carta Magna, señala que:

“El territorio del Ecuador constituye una unidad geográfica e histórica de dimensiones naturales, sociales y culturales, legado de nuestros antepasados y pueblos ancestrales. Este territorio comprende el espacio continental y marítimo, las islas adyacentes, el mar territorial, el Archipiélago de las Galápagos, el suelo, la plataforma submarina, el subsuelo y el espacio suprayacente continental, insular y marítimo. Sus límites son los determinados por los tratados vigentes.
(...)"

El artículo 73 de la CRE, sobre la restricción de actividades establece:

“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 artículo 264 de la Constitución, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, sin perjuicio de otras que la ley determine, entre las cuales se señalan:

“(...)"

10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.

11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.

12 Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras. (...)"

El artículo 375 de la CRE sobre las garantías de Derechos Constitucionales, determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

“(..."

8. Garantizará y protegerá el acceso público a las playas de mar y riberas de ríos, lagos y lagunas, y la existencia de vías perpendiculares de acceso.(...)"

Además, el artículo 406 de la CRE, establece:

"El Estado regulará la conservación, manejo y uso sustentable, recuperación, y limitaciones de dominio de los ecosistemas frágiles y amenazados; entre otros, los páramos, humedales, bosques nublados, bosques tropicales secos y húmedos y manglares, ecosistemas marinos y marinos-costeros."

El artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010), establece como funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal (GADM):

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

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

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

f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad; (...)"

"(...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres;

El artículo 55 del código ibidem determina como competencias exclusivas del GADM, las siguientes:

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

- j) Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley;
- k) Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas;

El artículo 136 del mismo cuerpo normativo, sobre el ejercicio de las competencias de gestión ambiental determina en su último inciso 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”.

El artículo 430 del COOTAD, sobre el uso de ríos, playas y quebradas señala:

“(...) Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.”

El artículo 431 del código ibidem, sobre las obras en riberas de ríos y quebradas determina:

Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas.

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

El artículo 13 de la LOOTUGS, respecto a los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial establece:

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

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

El artículo 20 de la LOOTUGS 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 misma ley, sobre el uso de suelo establece que “Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios”.

El artículo 23 del Reglamento de la LOOTUGS, sobre los usos y compatibilidades señala:

La norma urbanística establecerá los usos que se podrán implementar en los predios públicos y privados, urbanos y rurales de acuerdo a 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 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.

El artículo 91 de la LOOTUGS, determina como atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo:

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, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. 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.

El artículo 111 de la LOOTUGS sobre la responsabilidad señala:

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 5 del Código Orgánico del Ambiente (COAM, 2017), establece los derechos de la población a vivir en un ambiente sano, que 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 94 del mismo código, sobre la cobertura forestal determina 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 COAM, sobre la conservación de páramos, moretales y manglares, determina 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 (...”).

El artículo 105 del COAM, sobre las categorías para el ordenamiento territorial, establece:

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 frágiles⁴. 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.

El artículo 262 del Código Orgánico del Ambiente sobre la regulación y responsabilidad del manejo de la zona marino-costera establece:

La Autoridad Ambiental Nacional, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados en materia de gestión ambiental, regulará las obligaciones especiales aplicables a las actividades públicas o privadas en la zona marino-costera, con el fin de lograr la conservación, restauración, protección y aprovechamiento sostenible de los recursos y biodiversidad marina y costera, armonizando las actividades recreativas, comerciales y de producción con los derechos de la naturaleza.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, al elaborar los planes de ordenamiento territorial y los modelos de desarrollo, deberán incorporar en su planificación los lineamientos y criterios ambientales, de conformidad con la planificación nacional del espacio marino costero.

La Región Insular o Galápagos se rige por sus normas especiales. Para la conservación, manejo sostenible y protección de la vida silvestre marina, así como para las áreas protegidas marinas, además de lo dispuesto en el presente libro, se observarán las disposiciones contenidas en el presente Código.

El artículo 265 del COAM sobre la playa de mar señala:

Bien nacional de acceso público, en consecuencia, ninguna persona podrá atribuirse la propiedad de la misma. El acceso y utilización de la playa es libre y gratuita para los usos comunes, acorde con su naturaleza.

La utilización de la playa de mar estará sujeta a las restricciones y prohibiciones constantes en este Código y otras leyes, de conformidad con la planificación nacional del espacio marino costero.

Se prohíbe la construcción, con carácter permanente, de edificaciones en la playa. Se exceptúan de esta prohibición las obras que el Estado construya por razones de defensa, seguridad u otras, mismas que deberán cumplir con la normativa ambiental vigente.

Se respetarán los derechos reales concedidos a favor de particulares, con anterioridad a la expedición de esta norma siempre y cuando no se encuentren

⁴ El glosario del COAM, 2017 define a los 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”

ubicados en zonas de riesgo determinadas por la Autoridad Nacional a cargo de la Gestión de Riesgos. Las acciones que fueran necesarias para precautelar las vidas humanas deberán ser planificadas y ejecutadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

El artículo 269 del COAM, número 6 establece entre las prohibiciones en zona de playa y franja adyacente de titularidad del Estado, la ocupación de los accesos a la playa, salidas o bocanas de esteros o canales.

El artículo 271 del COAM sobre las servidumbres de tránsito determina:

Para asegurar el uso público de la playa y el acceso a la franja adyacente de titularidad del Estado, los terrenos colindantes o contiguos soportarán una servidumbre de tránsito, la cual será delimitada con criterios técnicos y según las características territoriales específicas, con el fin de mantener las condiciones mínimas para la protección y acceso al mar.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos podrán ampliar el ancho de la franja materia de servidumbre, según las necesidades de cada cantón. En todo caso, la franja deberá ser lo suficientemente amplia para cumplir su finalidad; su existencia se dará en consideración a las características físicas de cada sector.

El artículo 272 de la norma ibidem sobre los Planes de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente señala:

En el marco de instrumentos de planificación para el espacio marino costero, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos de la zona marino-costera, deberán establecer un plan de manejo de la playa de mar y la franja adyacente como un instrumento complementario al plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

El artículo 20 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS, 2019), sobre la norma urbanística para bienes y servicios públicos señala:

La normativa urbanística para bienes y servicios públicos que forma parte del componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo deberá determinar, de manera articulada a la clasificación, subclasificación del suelo y establecimiento de los tratamientos correspondientes, al menos lo siguiente:

(...)

e) La estructura ambiental y ecológica de escala cantonal y de escala urbana, así como su articulación con los sistemas o redes de áreas verdes y estructuras ambientales tales como quebradas, ríos y otros sistemas de dominio hídrico público, bosques, manglares, humedales, corredores ecológicos, bordes costeros y otros mecanismos de conservación.

El Reglamento del Código Orgánico del Ambiente (RCOAM, 2019), señala en su artículo 732 sobre la Zona costera, marina y marino – costera indica lo siguiente:

La zona costera es aquella cuyos ecosistemas están directamente influenciados por las condiciones oceanográficas-atmosféricas aledañas. La zona costera está definida por sus cuencas hidrográficas, en su nivel 5, según la demarcación vigente adoptada por la Autoridad Única del Agua.

La zona marino - costera para efectos de la aplicación espacial, comprende el territorio en el que existan ecosistemas marinos y costeros y abarca tres (3) millas náuticas marinas y un kilómetro tierra adentro a partir de la línea de la más alta marea, sin perjuicio de la determinación de una superficie superior que se pueda realizar a través de la clasificación de ecosistemas e instrumentos de planificación territorial.

Son parte integrante de la zona marino - costera todas las tierras y aguas adyacentes a la costa que ejercen una influencia en los usos del mar y su ecología, o cuyos usos y ecología son afectados por el mar, en especial manglares, estuarios, deltas, lagunas costeras, humedales costeros, salinas, salitrales, playas, islas, afloramientos, dunas, acantilados, terrazas marinas, costas rocosas, ensenadas, bahías, golfos, penínsulas, cabos y puntas. Además, la cordillera submarina, fosa oceánica, y espacios epipelágico (-200), batipelágico (- 1.000 a -3.000m), abisal (-3.000 a -6.000 m), nadal (más de - 6.000m), entre otras.

El artículo 734 del mismo cuerpo normativo determina como políticas nacionales oceánicas y costeras, “Establecer el ordenamiento territorial oceánico y marino costero para articular las diversas intervenciones humanas de manera coherente, complementaria y sostenible.”

El artículo 735 ibidem, sobre la concordancia y articulación de la planificación en los niveles territoriales señala:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán articular sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial con los instrumentos de planificación de los demás niveles de gobierno previstos en este capítulo, tomando en cuenta las categorías para el ordenamiento territorial establecidas en el Código Orgánico del Ambiente y los planes de manejo costero integrado y de manejo de la playa de mar y la franja adyacente.

El artículo 740 del Reglamento del Código Orgánico del Ambiente sobre la franja adyacente determina:

La franja costera de cada cantón con frente costero será delimitada en los respectivos Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, considerando criterios físicos, ecológicos, sociales y económicos que serán emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional mediante normativa específica. En todos los casos, la franja adyacente no podrá ser inferior a un (1) kilómetro de ancho a partir de la línea de la más alta marea, incluyendo una zona de protección de cien (100) metros posteriores al sistema dunar y las áreas de servidumbre determinadas en este Reglamento.

La franja adyacente a la playa de mar de titularidad del Estado será determinada en base del catastro municipal actualizado con fecha máxima de un año previo a la entrada en vigencia del presente Reglamento y constará de forma obligatoria en los Planes de Manejo Costero Integrado de cada cantón.

El artículo 749 del mismo Reglamento dispone que “El desarrollo urbano e inmobiliario que se dé en zonas costeras incorporará el análisis de riesgos y se efectuará de acuerdo con la normativa nacional de ordenamiento territorial y la normativa local de uso del suelo.”

El artículo 750 del Reglamento del Código Orgánico del Ambiente determina:

Las actividades en zonas costeras que por sus efectos ambientales deben ser reguladas, conforme lo establecido en el Código Orgánico del Ambiente, se sujetarán a los procesos de regularización previstos en el presente Reglamento. La Autoridad Ambiental Nacional emitirá las normas técnicas específicas para la realización de actividades que puedan generar impacto ambiental en los espacios acuáticos, sin perjuicio de las normas generales de la materia.

El mismo Reglamento, en su artículo 751 sobre el uso turístico y recreacional en jurisdicción municipal señala:

El uso turístico y recreacional de la zona costera en áreas de jurisdicción municipal se definirá en los Planes de Uso y Gestión del Suelo, así como en los Planes de Manejo de Playa y de la Franja Adyacente que cada Gobierno Autónomo Descentralizado con frente costero debe elaborar en coordinación con las Autoridades Nacionales de Ambiente, de Turismo y de Espacios Acuáticos, y en concordancia con los instrumentos nacionales de planificación establecidos en el presente Reglamento y demás legislación pertinente.

Las herramientas de planificación y ordenamiento de las actividades de turismo y recreación constarán en los Planes de Manejo de Playa y de Franja Adyacente, así como en los Planes de Manejo de Visitantes en el caso de áreas naturales protegidas, y se basarán en estudios técnicos que propongan tanto una zonificación para la determinación de diferentes oportunidades de turismo y recreacionales como la capacidad de los servicios de soporte, condiciones de salubridad, seguridad, fragilidad ambiental, y demás aspectos necesarios para los visitantes.

El rango de oportunidades para visitantes, así como el límite de carga aceptable, deberán ser ajustados en períodos establecidos, de acuerdo a indicadores identificados en virtud de aspectos biofísicos, sociales y de gestión del atractivo y sitios de visita.

Para el ordenamiento de actividades que implican navegación turística, recreacional y permanencia dentro del agua y fuera de áreas marinas costeras protegidas y de áreas especiales para la conservación de la biodiversidad, la Autoridad Marítima Nacional establecerá las normas y condiciones de seguridad, en coordinación con las autoridades competentes.

Respecto a los hábitats críticos para la conservación en municipios costeros, el artículo 755 del RCOAM establece:

La Autoridad Ambiental Nacional y los municipios con frente costero identificarán y, delimitarán los hábitats críticos que ameriten ser conservados, acorde a las políticas e instrumentos mencionados en el presente Reglamento. Una vez identificados y delimitados, los hábitats críticos serán integrados dentro de la planificación territorial nacional, provincial y cantonal, en concordancia con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y la Ley Orgánica de Gestión del Territorio, Uso y Ocupación del Suelo.

El artículo 757 del Reglamento del Código Orgánico del Ambiente manda lo siguiente:

La Autoridad Ambiental Nacional deberá desarrollar la norma técnica necesaria para regular las actividades prohibidas en las zonas de playa y franjas adyacentes de titularidad del Estado establecidas en el Código Orgánico del Ambiente.

La norma técnica deberá contener al menos los siguientes elementos:

- a) Lineamientos técnicos que permitan identificar o determinar la afectación o incidencia negativa, en los ecosistemas de la zona marino costera, de construcciones de instalaciones o infraestructuras en la zona de playa y franja adyacente de titularidad del Estado;
- b) Límites permisibles de ruido e iluminación emitidos por fuentes fijas o móviles;
- c) Lineamientos para la gestión integral de desechos especiales y peligrosos de manera preventiva para que no afecte la zona de playa y franja adyacente de titularidad del Estado, ni áreas potenciales de inundación e intrusión salida por el incremento del nivel del mar; y,
- d) Para la aplicación de las excepciones contenidas en los números 1, 2, 5, del artículo 269, el promotor de las actividades, obras o proyectos deberá obtener las autorizaciones administrativas ambientales correspondientes.

El artículo 758 del Reglamento del Código Orgánico del Ambiente sobre el control municipal establece:

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en cuya jurisdicción se encuentren zonas de playa y franja adyacente de titularidad del Estado controlarán, en el marco de sus competencias, que no se incurra en las prohibiciones previstas en el Código Orgánico del Ambiente. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales podrán establecer otras prohibiciones y regulaciones con fines de preservación del patrimonio natural y cultural, siempre y cuando no se contrapongan o reduzcan el ámbito de acción de la norma nacional.

El artículo 764 del Reglamento Ibidem sobre las servidumbres de tránsito y construcción de obra pública determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados deberán establecer dentro de su jurisdicción, la servidumbre de tránsito para:

“(...) b) Asegurar el uso público de la playa y el acceso a la franja adyacente de titularidad del Estado.”

El artículo 765 del RCOAM sobre las áreas de servidumbres señala:

Se establecen las siguientes áreas de servidumbre para la protección del dominio público:

- a) Servidumbre de tránsito y construcción de obra pública: Es una franja de terreno de 10 metros en el área de amortiguamiento costero, medidos tierra adentro a partir de la línea de pleamar máxima. Se puede ampliar a veinte (20) metros en lugares de tránsito difícil y peligroso. Esta zona debe quedar permanentemente libre al acceso y tránsito peatonal o vehículos de vigilancia o salvamento;
- b) Servidumbre de protección: Tiene una anchura de cien (100) metros ampliables a doscientos (200) metros, que se extiende a lo largo de toda la costa y se mide tierra adentro a partir de la línea de pleamar máxima;

- c) Servidumbre de acceso al mar: Aseguran el acceso y uso público de la playa. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público; y,
- d) Área de influencia: El área de influencia de la playa y en general de la línea costera en áreas no urbanizadas, sujeta a regulaciones para protección del dominio público, se extiende hasta un (1) kilómetro tierra adentro.

El artículo 766 del RCOAM sobre la categorización de riesgos originados por eventos naturales en la zona costera dispone:

La Autoridad Nacional de Riesgos elaborará la categorización de riesgos originados por eventos naturales y antrópicos en la zona costera. Esta categorización incluirá la restricción de actividades en función de las categorías creadas.

La Autoridad Nacional de Riesgos solicitará a la Autoridad Ambiental Nacional el criterio técnico, en el ámbito de su competencia, sobre prevención de riesgos originados por eventos naturales, y sobre la categorización de las diversas partes de la zona costera. Dicho criterio técnico considerará factores como tipo de ecosistema, resiliencia y representatividad de las especies.

La Autoridad Nacional de Riesgos elaborará los protocolos de acción frente a los riesgos naturales y antrópicos que enfrenta la zona costera, como sismos, deslizamientos de tierra, inundaciones, intrusión salina y tsunamis.

Los gobiernos autónomos descentralizados participarán en la formulación y aplicación de los protocolos de acción.

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

(...)

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.

Por otro lado, el artículo 176 Código Orgánico Administrativo (COA, 2017), sobre la competencia dispone que, “Únicamente los órganos competentes podrán disponer la investigación, averiguación, auditoría o inspección en la materia. Las actuaciones previas pueden ser ejecutadas por gestión directa o delegada, de acuerdo con la ley.”

1.3 De los instrumentos de planificación nacional del espacio marino costero

La Resolución Nro. 1-PCIMAR-2014, sobre las Políticas Nacionales Oceánicas y Costeras (PNOC, 2014), establece en su artículo 1, entre otras, la política de:

Conservar el patrimonio natural y cultural, los ecosistemas y la diversidad biológica de la zona marina y costera, respetando los derechos de la naturaleza en el Ecuador continental, el archipiélago de Galápagos, el mar territorial, la zona contigua, la zona económica exclusiva y la Antártida.

El artículo 9 de la Resolución ibidem, señala:

Establecer el ordenamiento territorial oceánico y marino costero que articule de manera coherente, complementaria y sostenible las diversas intervenciones humanas.

Además, la Resolución Nro. 002-CIM-2017, en el que se expide el Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero (POEMC, 2017), establece como lineamientos complementarios:

1. Articular los planes de manejo de las áreas protegidas con los PDOT de los municipios dentro de cuyas jurisdicciones se encuentren estas áreas.

(...)

9. Establecer una zonificación de los principales riesgos naturales que afecten su territorio y adoptar medidas de prevención y/o mitigación frente a estos.

10. Prohibir en las áreas inundables: nuevas edificaciones, infraestructuras e instalaciones y/o la ampliación de las existentes.

a) Nuevas edificaciones, infraestructuras e instalaciones y/o la ampliación de las existentes, excepto las temporales.

b) Modificación de las rasantes del terreno mediante rellenos que reduzcan la capacidad de desagüe.

c) La localización de vertederos de desechos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes.

11. Prohibir nuevas edificaciones, infraestructuras e instalaciones o la ampliación de las existentes en las islas - barrera y flechas litorales susceptibles de rotura debido al embate de las olas de temporal, así como los asentamientos humanos en los esteros. Procurar la reubicación de las poblaciones ubicadas en estos espacios.

(...)

26. Prohibir nuevos usos acuícolas (camaroneras y piscícolas), tanto industriales como artesanales en los ecosistemas frágiles como los manglares y los humedales.

(...)

28. Prohibir en los puertos las siguientes actividades:

a) Los tendidos submarinos de cables de telecomunicación, tuberías de transporte de productos energéticos, emisarios de aguas residuales y cualesquiera otras infraestructuras lineales.

b) Los vertimientos de residuos de fuente terrestre o procedente de buques.

c) Los depósitos de materiales sólidos.

d) La extracción de áridos.

e) Las actividades deportivas y de recreación.

f) Cualesquiera otros usos y actividades que interfieran las maniobra de los buques y embarcaciones pesqueras, deportivas y de recreación.

(...)

52. Garantizar el libre acceso público a las playas y no aprobar actuaciones urbanísticas que supongan su privatización.

El Reglamento del Código Orgánico del Ambiente (RCOAM, 2019), establece en su artículo 733 sobre los instrumentos de planificación nacional del espacio marino costero establece:

Serán instrumentos de planificación del espacio marino costero, aquellos instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación

Participativa contemplados en la normativa correspondiente, cuyo alcance incide en el espacio marino costero, principalmente:

- a) Políticas Nacionales Oceánicas y Costeras;
- b) Políticas Ambientales Nacionales;
- c) Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero que incluirá de manera obligatoria una planificación espacial marina, así como lineamientos para la planificación de los espacios marítimos de jurisdicción nacional;
- d) Agenda Intersectorial del Mar;
- e) Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos;
- f) Plan de Manejo Costero Integrado;
- g) Planes de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente en los gobiernos autónomos descentralizados costeros;
- h) Instrumentos de planificación sectoriales de seguridad, movilidad y transporte marítimo, saneamiento, turismo y recreación, recursos hídricos, cambio climático, energía, recursos vivos y no vivos, acuacultura, conservación, investigación, entre otros vinculados a la gestión marino costera; y,
- i) Otros instrumentos territoriales específicos para la gestión marino costera
Dichos instrumentos tendrán un carácter vinculante para la planificación sectorial y local con jurisdicción en áreas marino costeras; y deberán estar articulados con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional, su visión de largo plazo, y en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados costeros, también con sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y planes de Uso y Gestión de Suelo, para el nivel cantonal, así como con los instrumentos internacionales ratificados por el Estado.

El artículo 745 del mismo cuerpo normativo, sobre el instrumento y herramientas de gestión señala:

El instrumento de gestión del Manejo Costero Integrado será el Plan de Manejo Costero Integrado, que deberá aprobarse mediante Ordenanza; instrumento obligatorio para los cantones con frente costero y que será complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

El artículo 746 del RCOAM señala como elementos mínimos del Plan de Manejo Costero Integrado de los gobiernos autónomos descentralizados los siguientes:

- a) Diagnóstico de la franja costera municipal,
- b) Identificación de los aspectos claves de manejo costero integrado mediante procesos participativos;
- c) Medidas de control de la contaminación ambiental costera, concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Ambiental, sus reglamentos y el Sistema Único de Manejo Ambiental;
- d) Definición de las políticas, programas, planes y acciones específicas del Plan de Manejo Costero Integrado;
- e) Zonificación del área de estudio y ordenamiento costero y marítimo;
- f) Planes de Manejo de las playas de mar y franja adyacente;
- g) Gestión de otros ecosistemas y recursos vivos, incluyendo la protección y recuperación de los ecosistemas litorales;
- h) Identificación de sinergias institucionales para la implementación del Plan de Manejo Costero Integrado;

- i) El presupuesto asignado para la implementación, incluyendo obras de protección costera; y,
- j) Los mecanismos de rendición de cuentas y veeduría ciudadana para el seguimiento de la implementación y evaluación correspondientes.

El artículo 747 del Reglamento al COAM establece:

Los planes de manejo de zona de playa de mar, y de la franja adyacente de titularidad del Estado, se desarrollarán de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo⁵ y su normativa secundaria. Dichos planes serán complementarios al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados del borde costero, y deberán observar los criterios técnicos y lineamientos emitidos por la Autoridad Ambiental Nacional.

El artículo 746 del RCOAM señala como contenidos mínimos de los Planes de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente:

- a) Características físicas de las playas, tales como olas, vientos, corrientes o transporte de sedimentos;
- b) Ubicación de áreas de sensibilidad ecológica, tales como áreas de anidación o de apareamiento de especies en el espacio acuático adyacente;
- c) Características de la infraestructura y facilidades existentes públicas, privadas y comunitarias, incluyendo una evaluación del cumplimiento de la normativa ambiental;
- d) Evaluación del perfil del visitante y las capacidades de la oferta turística y recreacional;
- e) Zonificación de usos de playa, considerando aspectos biofísicos, sociales y de gestión, tales como infraestructura y facilidades, actividades permitidas, interacción social, grado de naturalidad, presencia de gestión e identificación de riesgos;
- f) Gestión de residuos y desechos;
- g) Gestión de riesgos y plan de contingencias; y,
- h) Estrategia para el manejo de la playa y los visitantes, considerando los lineamientos de la gestión integrada de las zonas costeras y con base en el diagnóstico del Plan de Manejo Costero Integrado.

2. Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto.

La Acción Programada de Vigilancia No. APV-002-2026 “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación territorial de los cantones que ocupan el espacio marino costero.”, tiene por objeto fomentar la articulación coherente, complementaria y sostenible las diversas intervenciones humanas hacia uso sostenible y equilibrado de los recursos costeros y marinos, protegiendo el medio ambiente y promoviendo el desarrollo social y económico de las

⁵ El artículo 13 de la LOOTUGS, sobre los planes complementarios a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial indica: Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

comunidades costeras mediante la vigilancia de la correcta aplicación de los instrumentos de planificación territorial del espacio marino costero de los GAD cantonales. Esto implica garantizar que las actividades realizadas en estas áreas se ajusten a los planes y regulaciones establecidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con frente costero, evitando el deterioro y daños a los ecosistemas marinos y costeros.

2.2 Ámbito de aplicación

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de vigilancia, ejecutará en el año 2026 la acción programada de evaluación de los instrumentos de planificación territorial del espacio marino costero mediante la verificación y revisión de información, respecto a una muestra de entre los 32 Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales en cuya circunscripción existen franjas marino costeras y que están definidos en el Plan de Ordenamiento del Espacio Marino Costero 2017 – 2030 (POEMC).

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia.

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación territorial de los cantones que ocupan el espacio marino costero.”, se aplicará el mecanismo de vigilancia de “Verificación y Revisión de Información” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013, que expide el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” en el Título V de los “Mecanismos de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, Sección I “Verificación y Revisión de Información”

A las regulaciones contempladas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” 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 71 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, emita la disposición de inicio para la ejecución de la acción programada de vigilancia Nro. APV-002-2026 constante en el Plan Anual aprobado por la máxima autoridad, la unidad ejecutora de la SOT procederá con su implementación.

3.2 Gestión de la Información.

La gestión de información para la correcta ejecución de la APV-002-2026, se ejecutará conforme a las disposiciones del artículo 75 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, entendiéndose que la fuente de información será:

- a) Externa: Es la información que, en base a la normativa aplicable, puede ser requerida por la SOT a los Gobiernos Autónomos Descentralizados en cumplimiento de las atribuciones institucionales.
- b) Interna: Es la información que, conforme a la Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, LOOTUGS y demás normativa aplicable, puede ser requerida desde la SOT a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las dependencias del Gobierno Central o Institucional y la ciudadanía en general, en cumplimiento de las atribuciones institucionales.

En ese sentido, para la gestión de información externa, de acuerdo con el artículo 76 del Código Sustantivo de la SOT, la unidad ejecutora solicitará información a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, la siguiente información:

- Plan de Manejo Costero Integrado (PMCI) y su correspondiente acto administrativo de aprobación.
- Plan de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente (PMPMYFA) y su correspondiente acto administrativo de aprobación.

Además, deberá señalarse que, en caso de que la entidad sujeta a vigilancia no haya emitido los planes correspondientes señalados en párrafo anterior, el GADM debe remitir aquello por escrito.

Para el caso de la gestión de información interna, se solicitará a la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales, la carga verificada en la plataforma IPSOT V2.0 que se encuentre vigente al momento de aprobar el Plan de Manejo de Playa de Mar y de la franja adyacente, según el detalle a continuación:

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
- Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)
- Ordenanza de Aprobación del PDOT y PUGS
- En caso de existir, información geográfica de la delimitación de la clasificación, subclasificación y uso de suelo.

3.3 Orden de verificación y revisión de información.

Una vez dispuesto el inicio de la acción programada de vigilancia cuando se disponga de la información necesaria, se emitirá la orden de verificación y revisión de la información a los servidores técnicos y jurídicos quienes ejecutarán la acción programada, de acuerdo con el artículo 77 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

3.4 Procedimiento

De acuerdo con lo señalado en el artículo 79 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, el equipo técnico a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia elaborará un informe técnico de verificación y revisión de información en un término no mayor a quince (15) días.

De manera justificada, el equipo técnico podrá solicitar la ampliación de dicho término por la mitad del tiempo concedido inicialmente, es decir, siete (7) días, conforme lo establece el Código Sustantivo en concordancia con el COA.

El informe deberá contener los elementos descritos en el artículo 80 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, y una vez elaborado por el área técnica, será puesto en conocimiento de la autoridad que emitió la orden de trabajo correspondiente al inicio de la acción para continuidad del trámite conforme esta normativa.

3.4.1 Identificación general de la entidad sujeta a vigilancia

Previo a aplicar los parámetros de verificación y revisión de información se deberá identificar la siguiente información, la cual deberá estar contenida en el informe técnico:

Tabla APV-002.1. Identificación General

Nro.	Parámetro	Detalle
1	Nombre del GAD Municipal	
2	Fecha de aprobación y publicación en el Registro Oficial del Plan de Manejo Costero Integrado.	
3	Fecha de aprobación de Plan de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente	

Elaboración: INOT, 2025

3.5 Elementos, parámetros y criterios para la verificación y revisión de la información

3.5.1 Criterios de Verificación y Revisión

Para la evaluación de los instrumentos de planificación nacional del espacio marino costero, se han determinado parámetros específicos que se evaluarán mediante los siguientes criterios:

SÍ: cuando el parámetro establecido es concordante con la normativa.

NO: cuando el parámetro establecido no es concordante con la normativa o no tiene.

INDETERMINADO: cuando en el documento se enuncia un parámetro, pero no desarrolla su contenido

La acción programada de vigilancia verificará y revisará la formulación y aprobación de los instrumentos de planificación territorial del espacio marino costero a partir de dos categorías:

- A.** Verificación y revisión de la incorporación de contenidos mínimos en el Plan de Manejo Costero Integrado, de acuerdo con el artículo 746 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente.
 - B.** Verificación y revisión de la incorporación de contenidos mínimos como parte del manejo de la playa de mar y de la franja adyacente, de acuerdo con el artículo 748 del Reglamento al Código Orgánico del Ambiente.
- A. Verificación de la incorporación de elementos mínimos la formulación del Plan de Manejo Costero Integrado.**

Tabla APV-002.2. Revisión y verificación de la incorporación de contenidos mínimos en el Plan de Manejo Costero Integrado

Nro.	Referencia	Parámetro	Criterio	Observaciones
1	Art. 745 RCOAM	El Plan de Manejo Costero Integrado (PMCI) ha sido aprobado mediante ordenanza	Sí/No/Indeterminado	
2	Art.746 RCOAM.	El PMCI incorpora el diagnóstico de la franja costera municipal	Sí/No/Indeterminado	

3	Art.746 RCOAM.	El PMCI identifica los aspectos claves de manejo costero integrado mediante procesos participativos.	Sí/No/Indeterminado	Los aspectos clave a considerar deberán ser, entre otros: las metas locales y concretas de sostenibilidad de los recursos costeros
4	Art.746 RCOAM.	El PMCI establece medidas de control de la contaminación ambiental costera, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Ambiental, sus reglamentos.	Sí/No/Indeterminado	
5	Art.746 RCOAM.	El PMCI define políticas, programas, planes y acciones específicas	Sí/No/Indeterminado	
6	Art.746 RCOAM.	El PMCI contiene la zonificación del área de estudio y ordenamiento costero y marítimo.	Sí/No/Indeterminado	
7	Art.746 RCOAM.	El PMCI incluye planes de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente al territorio cantonal.	Sí/No/Indeterminado	
8	Art.746 RCOAM.	El PMCI incluye la gestión de otros ecosistemas y recursos vivos, incluyendo la protección y recuperación de los ecosistemas litorales.	Sí/No/Indeterminado	
9	Art.746 RCOAM.	El PMCI identifica posibles cooperaciones institucionales para su implementación.	Sí/No/Indeterminado	

10	Art.746 RCOAM.	El PMCI incluye un posible presupuesto para su implementación, incluyendo obras de protección costera	Sí/No/Indeterminado	
11	Art.746 RCOAM.	El PMCI incluyó mecanismos de rendición de cuentas y veeduría ciudadana para el seguimiento de la implementación y evaluación correspondientes.	Sí/No/Indeterminado	

Elaboración: INOT, 2025

B. Verificación de la incorporación de contenidos mínimos en el Plan de Manejo de la Playa de Mar y de la Franja Adyacente (PMPMFA).

Tabla APV-002.3. Revisión y verificación de la incorporación de contenidos mínimos como parte del manejo de la playa de mar y de la franja adyacente

Nro.	Referencia	Parámetro	Criterio	Observaciones
1	Art.740 RCOAM.	La franja costera se encuentra delimitada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente del GAD	Sí/No/Indeterminado	
2	Art.748 RCOAM.	El PMPMFA describe las características físicas de las playas, tales como olas, vientos, corrientes o transporte de sedimentos.	Sí/No/Indeterminado	
3		El PMPMFA establece la ubicación de áreas de sensibilidad ecológica, tales como áreas de anidación o de apareamiento de especies en el espacio acuático adyacente.	Sí/No/Indeterminado	
4		El PMPMFA define las características de la infraestructura y	Sí/No/Indeterminado	

	facilidades existentes, ya sean estas públicas, privadas o comunitarias.		
5	El PMPMFA incluye la evaluación del perfil del visitante y las capacidades de la oferta turística y recreacional.	Sí/No/Indeterminado	
6	El PMPMFA incluye la zonificación de usos de playa, considerando aspectos biofísicos, sociales y de gestión, tales como infraestructura, facilidades, actividades permitidas, grado de naturalidad, gestión e identificación de riesgos.	Sí/No/Indeterminado	
7	El PMPMFA incluye la gestión de residuos y desechos.	Sí/No/Indeterminado	
8	El PMPMFA incluye la gestión de riesgos y plan de contingencias.	Sí/No/Indeterminado	
9	El PMPMFA incluye la estrategia para el manejo de la playa y los visitantes, considerando los lineamientos de la gestión integrada de las zonas costeras y con base en el diagnóstico del Plan de Manejo Costero Integrado.	Sí/No/Indeterminado	

Elaboración: INOT, 2025

3.6 Resultados de la acción programada de vigilancia.

Conforme a las “Directrices estratégicas para resultados de acciones de vigilancia” emitidas con fecha 07 de septiembre del 2023, los resultados de la acción de vigilancia podrán concluir una indicación de advertencia, prevención y/u orientación, que de acuerdo con lo señalado en el artículo 30, letras f, gg, y dd, del título I “Preliminar” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, el advertir tiene la finalidad de dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas que se generarían en el caso de inobservar

disposiciones jurídicas tiene la finalidad, prevenir tiene la finalidad de señalar con anticipación las disposiciones aplicables de obligatorio cumplimiento, y, orientar es notificar las recomendaciones acerca de la correcta implementación de los principios rectores relacionados con el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

a) Observancia de la norma

En los casos en que se constate que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información, mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia, se notificará a la entidad pública sujeta a vigilancia este resultado.

b) Prevención

En los casos en que se evidencie que, el GADM cuenta con un Plan de Manejo Costero Integrado (PMCI) y su Plan de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente (PMPMFA), no obstante, este instrumento no cuenta con todo lo establecido en el Reglamento al Código Orgánico Ambiental se prevendrá a la entidad sujeta a vigilancia, la responsabilidad de formular el PMCI y el PMPMFA acorde a lo determinado en el Código Orgánico Ambiental y su Reglamento ratificando la importancia del desarrollo y ejercicio de estos planes en territorio. Además, se señalará el cumplimiento de articulación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipales, tomando en cuenta las categorías para el ordenamiento territorial establecidas en el Código Orgánico del Ambiente, limitando la facultad de control del GAD sobre su territorio.

c) Advertencia

En los casos en los que la entidad sujeta a vigilancia no cuente con el Plan de Manejo Costero Integrado o el Plan de Manejo de la playa de mar y de la franja adyacente, se advertirá a la entidad sujeta a vigilancia, las posibles consecuencias administrativas establecidas en la LOOTUGS en caso de inobservar la normativa aplicable respecto a la formulación e incorporación adecuada de los instrumentos de planificación del espacio marino costero como complementarios del plan de desarrollo y ordenamiento territorial según el ordenamiento jurídico vigente. Estos incumplimientos podrían incurrir en las infracciones administrativas tipificadas en el Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS en su capítulo II “Infracciones y sanciones sujetas al control de la SOT”.

e) Inicio de una Acción de Control

Si de la revisión y verificación de la información, se presume que existen indicios de posible inobservancia a las disposiciones obligatorias en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, el informe técnico deberá recomendar el inicio de una acción de control que permita verificar el cumplimiento de las disposiciones y demás normativa vigente, relacionadas con la falta de formulación y de incorporación de instrumentos de planificación del espacio marino costero.

En cualquiera de los resultados determinados en el inciso que precede, la unidad ejecutante de la acción programada de vigilancia, en el término máximo de cinco (5) días desde la emisión

del informe de verificación y revisión de información, notificará a la entidad sujeta a vigilancia el resultado obtenido, señalando que este resultado no limita el accionar de la Superintendencia en futuras acciones de vigilancia o de control.

4. Entidad pública sujeta a vigilancia

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

(...).

10. Delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, sin perjuicio de las limitaciones que establezca la ley.
11. Preservar y garantizar el acceso efectivo de las personas al uso de las playas de mar, riberas de ríos, lagos y lagunas.
- 12 Regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras.

El Reglamento del Código Orgánico del Ambiente (RCOAM, 2019), en el artículo 745 sobre los instrumentos y herramientas de gestión, señala: “El instrumento de gestión del Manejo Costero Integrado será el Plan de Manejo Costero Integrado, que deberá aprobarse mediante Ordenanza; instrumento obligatorio para los cantones con frente costero y que será complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”

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, la entidad pública sujeta a vigilancia mediante la presente acción programada será una muestra definida oportunamente entre los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales con frente costero, siendo 29 cantones litorales y 3 insulares, según el siguiente detalle:

Tabla APV002.4. Entidades sujetas a vigilancia

Nro.	Intendencia Zonal	Provincia	Cantón
1	IZ 1	Esmeraldas	San Lorenzo
2			Eloy Alfaro
3			Río Verde
4			Esmeraldas
5			Atacames
6			Muisne
7	IZ 4	Manabí	Pedernales
8			Jama
9			San Vicente

10			Sucre
11			Portoviejo
12			Jaramijó
13			Manta
14			Montecristi
15			Jipijapa
16			Puerto López
17	IZ 5-8	Guayas	Playas
18			Guayaquil
19			Durán
20			Naranjal
21			Balao
22		Santa Elena	Santa Elena
23			La Libertad
24			Salinas
25		Galápagos	San Cristóbal
26			Santa Cruz
27			Isabela
28	IZ 7	El Oro	El Guabo
29			Machala
30			Santa Rosa
31			Arenillas
32			Huaquillas

Elaboración: INOT, 2025

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia

El Estatuto Orgánico de la SOT señala como misión de la Intendencia Zonal “Dirigir, coordinar y ejecutar la vigilancia y el control, en el ámbito de su jurisdicción, al cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relacionadas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno, (...) de conformidad con a las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo...”. Asimismo, la norma ibidem establece como atribución y responsabilidad del Intendente Zonal determina “actuar como órgano investigador en los procedimientos de vigilancia y de control iniciados en su jurisdicción”.

Por lo que, las áreas sustantivas del nivel desconcentrado de la Superintendencia actuarán como ejecutantes de la acción programada de vigilancia “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación del espacio marino costero”, siendo éstas las Intendencias Zonales 1, 4, 5-8 y 7, las cuales mantienen en su circunscripción territorial Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales que cuentan con franja marino-costera.

Para este fin, las Intendencias Zonales responsables de la ejecución de la presente acción programada de vigilancia actuarán siguiendo las disposiciones contempladas en el título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulados mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, su reforma y las especificadas en este procedimiento.

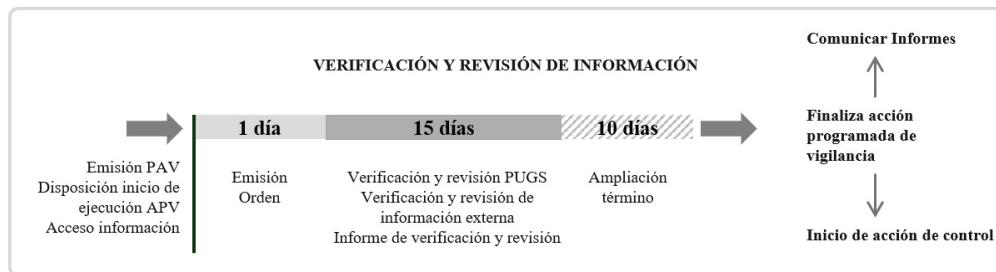
6. Consideraciones generales

6.1 Temporalidad de ejecución de la acción de vigilancia

Las Intendencias Zonales en el marco de la ejecución de la acción programada de vigilancia “Revisión y verificación de los instrumentos de planificación cantonal del espacio marino costero” deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la caducidad de la acción de vigilancia, contados a partir de la actuación administrativa de inicio, notificada a la entidad sujeta a vigilancia, conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

Además, 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 en la Resolución No. SOT-DS-2023-013; las Intendencias Zonales presentarán ante la Intendencia General, un reporte de avance bimestral mientras dure la ejecución de la acción programada, y al concluir la ejecución, se remitirá un informe final que contenga los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.

Figura APV-002.1. Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-002-2026



Elaboración: INOT, 2025

6.2. De la solicitud de información complementaria.

Cuando la entidad sujeta a vigilancia indique que los instrumentos de planificación espacial marino costera establecidos en la normativa se encuentran contemplados dentro de sus instrumentos de ordenamiento territorial jerárquicamente superiores (PDOT, PUGS), deberá revisarse en los referidos instrumentos el cumplimiento de los parámetros de esta acción de vigilancia.

V. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-003-2026 “Actualización y alineación de los Planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo”

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) dispone en el artículo 213:

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. (...)

Por su parte, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (LOOTUGS, 2016), en el artículo 95 crea la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos dentro del marco de sus competencias.

Además, en el artículo 96 dispone las Atribuciones que tendrá la SOT, entre ellas:

1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.

El Reglamento a la LOOTUGS (RLOOTUGS, 2019) ordena en el artículo 65 sobre el control del ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo:

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

(...)

El Reglamento de la LOOTUGS también dispone en el artículo 67 sobre el requerimiento de información, para la ejecución de sus atribuciones:

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en

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

Adicionalmente, para la vigilancia y el control, en el RLOOTUGS en el artículo 69 Planificación del control:

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;
(...)

Con el fin de regular de manera adecuada los procesos de vigilancia y control, la Resolución No. SOT- DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la SOT”, define en el artículo 30:

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

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

En ese orden, en sus artículos 69 y 70, establece que los mecanismos de vigilancia deberán ser observados en los procedimientos de conformidad con las atribuciones de vigilancia determinadas en la LOOTUGS a través de acciones programadas y no programadas. Además, el artículo 72 dispone los mecanismos de vigilancia que deben aplicarse, y son: “(,,) a. Verificación y revisión de información y/o verificación de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo.; b. Visita técnica.; c. Seguimiento técnico.”

1.2 Sobre el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y sus instrumentos

La CRE determina en el artículo 279, sobre el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa:

El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. (...) Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional.

El artículo 280 del mismo cuerpo normativo establece:

El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.

El artículo 3 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP, 2010) establece entre los objetivos:

1. Normar el Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa y el Sistema Nacional de las Finanzas Públicas, así como la vinculación entre éstos;
2. Articular y coordinar la planificación nacional con la planificación de los distintos niveles de gobierno y entre éstos; (...)

El artículo 4 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece:

Se someterán a este código todas las entidades, instituciones y organismos comprendidos en los artículos 225, 297 y 315 de la Constitución de la República.

En el artículo 36 del mismo código número 1 se define:

La Estrategia Territorial Nacional (ETN) es parte constitutiva del Plan Nacional de Desarrollo y sus determinaciones tendrán carácter vinculante y serán de obligatorio cumplimiento para todas las instituciones que forman parte del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

(...)

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

1.3 Sobre la planificación territorial diferenciada

La CRE en su artículo 250 establece:

El territorio de las provincias amazónicas forma parte de un ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta. Este territorio constituirá una circunscripción territorial especial para la que existirá una planificación integral recogida en una ley que incluirá aspectos sociales, económicos, ambientales y culturales, con un ordenamiento territorial que garantice la conservación y protección de sus ecosistemas y el principio del sumak kawsay.

En su artículo 258 la CRE, establece que:

La provincia de Galápagos tendrá un gobierno de régimen especial. Su planificación y desarrollo se organizará en función de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural del Estado y del buen vivir, de conformidad con lo que la ley determine.

Además, en su artículo 259 *ibidem*, determina:

Con la finalidad de precautelar la biodiversidad del ecosistema amazónico, el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas de desarrollo sustentable que, adicionalmente, compensen las inequidades de su desarrollo y consoliden la soberanía.

La Ley Orgánica para la Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (2018) establece entre sus principios en su artículo 3:

(...)

c) Respeto a los derechos de la naturaleza. - Garantizar la integridad, continuidad, mantenimiento, equilibrio, conservación, restauración y regeneración de la biodiversidad de ecosistemas y especies de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, así como de sus funciones ambientales, procesos ecológicos y evolutivos que sustenten el respeto a la vida, mediante la normativa aplicable a nivel local, como elemento obligatorio del *Plan Integral para la Amazonía*. (énfasis añadido)

(...)

ñ) De autonomía. - Cada nivel de gobierno tiene la obligación y la responsabilidad de desarrollar sus propios procesos de planificación y ordenamiento territorial, de manera articulada con la *planificación integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica* y con la planificación nacional. (énfasis añadido)

(...)

Respecto a la articulación de la Planificación Amazónica en el marco de la Planificación Nacional Descentralizada y Participativa, la ley *ibidem* en su artículo 10 define:

La Planificación integral para la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, forma parte del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa; por lo cual, los lineamientos orientadores de política pública del

Plan Integral para la Amazonía deberán ser acogidos como parte de las agendas de coordinación zonal e intersectorial, así como del Plan Nacional de Desarrollo; los instrumentos internacionales ratificados por el país; (...) y, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica. (...)

En el artículo 11 de la ley ibidem se establece que el Consejo de Planificación y Desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica:

(...) es una instancia encargada de la articulación y la coordinación interinstitucional entre los diferentes niveles de gobierno, con la ciudadanía, el sector público, privado y académica en el ámbito de sus competencias, en el proceso de construcción participativa de la planificación y el desarrollo integral.

Así también se define la Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica en el artículo 16 de la Ley Orgánica para la Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica:

(...) Es responsable de elaborar y dar seguimiento a la Planificación Integral de la Amazonía y la administración del Fondo Común de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (...)

Se define en el artículo 24 de la Ley Orgánica para la Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica:

El Plan Integral para la Amazonía es el instrumento de planificación que prioriza el manejo de los recursos, la organización de las actividades públicas y privadas, la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno, con el fin de ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica. Contiene lineamientos generales y estándares mínimos para el ejercicio de la competencia de uso y gestión del suelo, con excepción de las áreas protegidas, en función de las características territoriales. Identifica subzonas o unidades específicas de ordenamiento territorial, que subdividan a la Circunscripción, a fin de posibilitar la formulación de estrategias sectoriales e institucionales distintas para las diferentes partes de la Amazonía. Este instrumento recogerá la planificación y las políticas que orienten el desarrollo y el ordenamiento territorial de manera quinquenal, para su posterior evaluación y actualización, de forma cuatrianual.

En el artículo 25 de la misma ley, se definen los contenidos del Plan Integral para la Amazonía:

- (..)1. Diagnóstico integral de la región amazónica incluyendo las brechas de cobertura de política pública por cada nivel de Gobierno Autónomo Descentralizado,
2. Propuesta con una visión de largo plazo de la circunscripción.
3. Modelo de gestión.
4. Metas e indicadores correspondientes de cumplimiento con asignación presupuestaria referencial.
5. Plan de Comunicación e Información para la Gestión en base a Resultados con un sistema de indicadores.
6. Sistema de Seguimiento.

7. Sistema de Evaluación. El Pleno del Consejo de Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica definirá el contenido de cada componente y podrá ampliar los mismos, en concordancia con los instrumentos de Planificación Nacional, los instrumentos internacionales debidamente reconocidos por el Estado y en coordinación con la Secretaría Nacional de Planificación.

La Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos, LOREG (2015), establece las atribuciones del Consejo de Gobierno en su artículo 5, entre otras:

1. Planificar y dictar las políticas para el desarrollo y el ordenamiento territorial de la provincia de Galápagos que deberá estar contenida en el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos.
2. Emitir lineamientos generales y estándares para el ejercicio de la competencia de uso y gestión del suelo en la provincia en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, exceptuando las áreas protegidas, en concordancia con el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos y en coordinación con las instancias estatales correspondientes y vigilar y controlar su cumplimiento. (...)

La LOREG en su artículo 13, respecto a la Secretaría Técnica del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos, establece:

(...) como un órgano ejecutivo del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos, encargado de ejecutar las resoluciones y acuerdos adoptados por el Pleno del Consejo de Gobierno y de apoyar técnicamente a las instituciones públicas que tienen incidencia en la provincia de Galápagos, en el marco del Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos. (...)

Así también en el artículo 33, la LOREG define que

El Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos es el instrumento de planificación que tiene por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo sostenible y sustentable de la provincia de Galápagos con el fin de lograr la gestión concertada y articulada del territorio en función de las cualidades territoriales, de su régimen especial, y de un estricto apego a los principios de conservación del patrimonio natural y del Buen Vivir. La observancia del Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos es de carácter obligatorio para las entidades que conforman el Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos y demás entidades del sector público, privado y de la economía popular y solidaria.

Reglamento del Código Orgánico del Ambiente (RCOAM, 2019)

El artículo 733 sobre los instrumentos de planificación nacional del espacio marino costero establece:

Serán instrumentos de planificación del espacio marino costero, aquellos instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa contemplados en la normativa correspondiente, cuyo alcance incida en el espacio marino costero, principalmente:
(...)

- a) Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos (...)

Dichos instrumentos tendrán un carácter vinculante para la planificación sectorial y local con jurisdicción en áreas marino costeras; y deberán estar articulados con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional, su visión de largo plazo, y en el caso de los Gobiernos Autónomos Descentralizados costeros, también con sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y planes de Uso y Gestión de Suelo, para el nivel cantonal, así como con los instrumentos internacionales ratificados por el Estado.

El Reglamento General a la Ley Orgánica para Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (2021) define en su artículo 14:

(...) La elaboración y actualización del Plan Integral de la Amazonía, estará a cargo de la Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en coordinación con la entidad rectora de la planificación nacional. Se ejecutará de manera quinquenal, la evaluación y actualización, de forma cuatrianual. Este instrumento deberá estar alineado y actualizado al Plan Nacional de Desarrollo vigente. El plan y sus reformas serán aprobados por el Pleno del Consejo de Planificación y Desarrollo de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica mediante resolución, con sujeción a los principios y disposiciones previstos en la Ley; (...)

En el Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos se establece en su artículo 25:

El Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de la Provincia de Galápagos constituye una de las herramientas de coordinación y articulación entre la planificación nacional, la planificación regional y la planificación institucional de todos los niveles de gobierno de la provincia de Galápagos; contendrá, además de otros aspectos, la planificación y las políticas para su desarrollo y ordenamiento territorial; y, deberá ser concordante con las finalidades y principios contemplados en el Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional. (...)

El Acuerdo Nro. SNP-SNP-2021-0006-A, de fecha 29 de septiembre de 2021, emite la Norma Técnica del Sistema Nacional de Planificación Participativa, la misma que tienen por objeto establecer definiciones y directrices para la formulación, actualización, validación, seguimiento y evaluación de los instrumentos de planificación, inversión pública y coordinación del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Por otra parte, los artículos 27 y 30 de la norma ibidem, establecen que los planes territoriales diferenciados:

“Son instrumentos de aplicación territorial orientados a garantizar el desarrollo integral del territorio cuyas particularidades biofísicas y socio culturales requieren de una planificación específica. Definen lineamientos, programas, proyectos, mecanismos de seguimiento y evaluación y modelo de gestión en articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional.

Los planes territoriales diferenciados serán elaborados por los entes rectores y con la participación de los gobiernos autónomos descentralizados involucrados.

Los planes diferenciados se formulan para la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, el Régimen Especial Galápagos, el Espacio Marino Costero, Zonas Fronterizas o de vinculación con otros países. y, (...) deberán ser puestos en conocimiento del ente rector de la planificación para su registro, en un plazo de 15 días posterior a su aprobación, respectivamente.

2. Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

Contribuir con la verificación de la vigencia y articulación de la Planificación Territorial Diferenciada con el Plan Nacional de Desarrollo para fortalecer del Sistema Nacional Descentralizado de planificación participativa.

2.1 Ámbito de aplicación

La SOT para el oportuno ejercicio de su facultad de vigilancia, ejecutará en el año 2026 la acción programada de vigilancia APV-003-2026 denominada “Actualización y alineación de los planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo” con las entidades encargadas de su formulación y alineación con la Planificación Nacional de Desarrollo de manera que se pueda conocer el estado de la articulación de la planificación nacional con la planificación local y la institucional. Considerando la importancia que tienen los instrumentos de los Gobiernos de los Regímenes Especiales, la acción se enfocará en la vigencia y alineación con el Plan Nacional de Desarrollo de los instrumentos de planificación del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos y la Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica.

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Vigencia y alineación de los planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo” se aplicará lo dispuesto en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” reformado mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, sobre el Título V “Mecanismo de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, Capítulo II, Sección I “De la Verificación y Revisión de Información y/o Verificación del Registro de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo”.

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

3.2 Gestión de la información

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

La información externa de conformidad con el artículo 75 letra b de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, “Es la información que, conforme a la LOTAIP, COPYFP, LOOTUGS y demás

normativa aplicable, puede ser requerida desde la SOT a los GAD, las dependencias del Gobierno Central o Institucional y la ciudadanía en general, en cumplimiento de sus atribuciones”.

Para ello, la unidad ejecutante de la acción deberá solicitar información externa referente a:

Tabla APV-003.1. Entidades sujetas a vigilancia e instrumentos de planificación territorial diferenciada

Entidad a la que se realizará la vigilancia	Instrumento para verificar
Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos	Plan de Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos
Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica	Plan Integral para la Amazonía

Elaboración: INOT, 2025

Para la gestión de información, a la entidad sujeta a vigilancia se le solicitará lo siguiente:

1. Plan territorial diferenciado según corresponda y su correspondiente acto normativo de aprobación.
2. Documento de constancia de la alineación con el Plan Nacional de Desarrollo.
3. Documento mediante el cual se pone en conocimiento al ente rector de la Planificación, respecto a la alineación del Plan territorial diferenciado al PND.

3.2.1 Vigencia de los instrumentos

Previo a la emisión de la orden de verificación y revisión de información se constatará el acto normativo de aprobación de los Planes diferenciados, la fecha de aprobación/publicación desde la cual se encuentra en vigencia el instrumento referido, con la finalidad de revisar únicamente planes vigentes.

3.3 Orden de verificación y revisión de la información

De conformidad con el artículo 77 de la Resolución No. SOT-DS-2023-013, una vez que se haya gestionado la información por parte de la unidad ejecutora respecto a los Planes territoriales diferenciados, la máxima autoridad de la unidad ejecutora emitirá la orden de verificación y revisión de información al equipo técnico responsable.

3.4 Procedimiento

De acuerdo con lo señalado en el artículo 79 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, el equipo técnico a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia elaborará un informe técnico de verificación y revisión de información en un término no mayor a quince (15) días.

De manera justificada, el equipo técnico podrá solicitar la ampliación de dicho término por la mitad del tiempo concedido inicialmente, es decir, siete (7) días, conforme lo establece el Código Sustantivo en concordancia con el COA.

El informe deberá contener los elementos descritos en el artículo 80 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, y una vez elaborado por el área técnica, será puesto en conocimiento de la autoridad que emitió la orden de trabajo correspondiente al inicio de la acción para continuidad del trámite conforme esta normativa.

Previo a aplicar los parámetros de verificación y revisión de información se deberá especificar lo siguiente:

Tabla APV-003.2. Identificación general

Nro.	Parámetro	Observaciones
1	Nombre de la Entidad sujeta a vigilancia	
2	Fecha de aprobación y acto normativo del instrumento sujeto a vigilancia	
3	Fecha de aprobación y acto normativo de alineación al PND del instrumento de la entidad sujeta a vigilancia	

Elaboración: INOT, 2025

3.5 Elementos, parámetros y criterios de verificación y revisión

La Acción Programada de Vigilancia APV003-2026 verificará y revisará 4 parámetros que se han establecido con relación a la formulación y aprobación de los instrumentos de planificación territorial diferenciada, que se verificarán y revisarán mediante los siguientes criterios:

- **Sí:** cuando se evidencia la observancia del parámetro establecido.
- **No:** cuando no se evidencia el cumplimiento del parámetro establecido.

Tabla APV-003.3 Parámetros de verificación y revisión de los instrumentos de Planificación Territorial Diferenciada

Elementos	Desarrollo	Criterio	Observación
1. Constancia	Elemento 1. La entidad sujeta a vigilancia cuenta con el instrumento correspondiente al plan territorial diferenciado y este ha sido remitido a la SOT.	Sí/No	Se revisa si la entidad cuenta o no con el instrumento y este ha sido remitido a la SOT
2. Formulación	Elemento 2. La formulación del Plan ha finalizado	Sí/No	Se revisa si la formulación del Plan ha sido concluida

3. Alineación al PND.	Elemento 3. El instrumento se encuentra alineado al Plan Nacional de Desarrollo	Sí/No	Se verifica que el instrumento se encuentre alineado al PND 2025-2029.
4. Conocimiento	Elemento 4. El Plan territorial diferenciado alineado al PND fue puesto en conocimiento del ente rector de la planificación para su registro en un término de 15 días posterior a su aprobación.	Sí/No	Se verifica si los planes territoriales diferenciados aprobados, fueron puestos en conocimiento del ente rector de la planificación para su registro, en un término de 15 días posterior a su aprobación.

Elaboración: INOT, 2025

3.6 Resultados del proceso de vigilancia

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

3.6.1 Resultados respecto a la verificación de los instrumentos de Planificación Territorial Diferenciada

a) Observancia de la norma

En los casos en que se constate que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información, mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia, se notificará a la entidad pública sujeta a vigilancia este resultado.

b) Orientación

Se recomendará orientación en todos los casos en el sentido de que:

- La planificación territorial diferenciada se articule y coordine con la planificación nacional oportunamente de manera que se mantenga alineados los instrumentos al Plan Nacional de Desarrollo vigente.
- La responsabilidad de las entidades responsables de formular la planificación del desarrollo de los regímenes especiales de formular y actualizar los instrumentos de manera participativa.

c) Prevención

Se recomendará prevención cuando se evidencie que no se han desarrollado la totalidad de los parámetros de la APV-003-2026, específicamente el de cumplir con poner en conocimiento del rector de la planificación en el término establecido en la normativa, esta debe estar enfocada en:

- La obligación del cumplimiento del artículo 30 del Acuerdo Nro. SNP-2021-0006-A, de poner en conocimiento, el plan territorial diferenciado, al ente rector de la planificación para su registro, en un plazo de 15 días posterior a su aprobación, respectivamente.

d) Advertencia

De conformidad con la definición del artículo 30 letra f del “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, la advertencia tendrá por objeto informar a la entidad sujeta a vigilancia sobre las posibles consecuencias administrativas derivadas de la inobservancia de estas disposiciones, que podrían dar lugar a la recomendación de inicio de una acción de control, conforme lo previsto en la LOOTUGS y su Reglamento. En este sentido, se recomendará advertencia cuando se evidencie que no se hayan desarrollado la totalidad de los parámetros de la APV-003-2026, especialmente los correspondientes a la alineación al Plan Nacional de Desarrollo, esta debe estar enfocada en:

- La observancia del artículo 11 de La Ley Orgánica para la Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica respecto a la vinculación al Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.
- La observancia del artículo 25 del Reglamento General de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos que establece su articulación con las finalidades y principios contemplados en el Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional.

e) Inicio de una acción de control

Se recomendará el inicio de una acción de control cuando durante la revisión del instrumento de Planificación Territorial Diferenciada se presuma que la entidad sujeta a vigilancia podría estar cometiendo una o varias infracciones administrativas establecidas en el ordenamiento jurídico aplicable, sea por las evidencias o hallazgos obtenidos durante la verificación y revisión de información;

En estos casos, en los Informes de verificación y revisión de información se dejará constancia de aquello como otros hallazgos y se recomendará el inicio de una acción de control. Se debe destacar también que, el hecho de recomendarse una advertencia no implica que en adición se recomiende el inicio de una acción de control.

4. Entidad pública sujeta a vigilancia

La Norma Técnica del Sistema Nacional de Planificación Participativa, emitida por el ente rector de Planificación establece, en sus artículos 27 y 30, que los planes territoriales diferenciados:

Son instrumentos de aplicación territorial orientados a garantizar el desarrollo integral del territorio cuyas particularidades biofísicas y socio culturales

requieren de una planificación específica. Definen lineamientos, programas, proyectos, mecanismos de seguimiento y evaluación y modelo de gestión en articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y la Estrategia Territorial Nacional.

Los planes territoriales diferenciados serán elaborados por los entes rectores y con la participación de los gobiernos autónomos descentralizados involucrados.

Los planes diferenciados se formulan para *la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, el Régimen Especial Galápagos*, el Espacio Marino Costero, Zonas Fronterizas o de vinculación con otros países. y, (...) deberán ser puestos en conocimiento del ente rector de la planificación para su registro, en un plazo de 15 días posterior a su aprobación, respectivamente. [Énfasis añadido].

Conforme lo establecido en la Ley Orgánica para la Planificación y Desarrollo Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, en su artículo 16, se define que la Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica

(...) Es responsable de elaborar y dar seguimiento a la Planificación Integral de la Amazonía y la administración del Fondo Común de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (...)

Así también, en la Ley Orgánica de Régimen Especial de la Provincia de Galápagos, LOREG, establece las atribuciones del Consejo de Gobierno en su artículo 5, entre otras:

1. Planificar y dictar las políticas para el desarrollo y el ordenamiento territorial de la provincia de Galápagos que deberá estar contenida en el Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos.

La LOREG en su artículo 13, respecto a la Secretaría Técnica del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos, establece:

(...) como un órgano ejecutivo del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos, encargado de ejecutar las resoluciones y acuerdos adoptados por el Pleno del Consejo de Gobierno y de apoyar técnicamente a las instituciones públicas que tienen incidencia en la provincia de Galápagos, en el marco del Plan para el Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial de Galápagos. (...)

En virtud de lo expuesto, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo como entidad técnica designada por sus atribuciones de vigilancia y control de los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial de todos los niveles de Gobierno, ejecutará la acción de vigilancia a la Secretaría Técnica del Consejo de Gobierno del Régimen Especial de la provincia de Galápagos y la Secretaría Técnica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica.

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia

El Estatuto Orgánico de la SOT, aprobado mediante Resolución No. SOT-DS-2023-003, señala como misión de la INOT:

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 del suelo urbano y rural, mediante la planificación anual, normas e instrumentos técnicos, a fin de precautelar, promover y orientar el uso racional y sostenible de los recursos del territorio y la protección de su patrimonio natural y cultural, así como la sustentabilidad de las ciudades y centros poblados, garantizando los derechos de los ciudadanos a la ciudad y al territorio.

Como misión de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo, perteneciente a la INOT:

Diagnosticar las problemáticas territoriales relacionadas al planeamiento urbanístico, el uso y la gestión del suelo urbano y rural del nivel cantonal, mediante la formulación y seguimiento de los planes de vigilancia y control de la Superintendencia en el marco de la LOOTUGS y demás normativa, para precautelar, promover y orientar el uso racional y sostenible de los recursos del territorio y la protección de su patrimonio natural y cultural, así como la sustentabilidad de las ciudades y centros poblados, garantizando los derechos de los ciudadanos a la ciudad y al territorio.

En tal virtud, para la presente acción, la INOT a través de la Dirección de Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo actuará como unidad ejecutante de la acción programada de vigilancia: “Actualización y alineación de los Planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo”.

6. Consideraciones generales

6.1. De la documentación necesaria para la evaluación de instrumentos

Conforme lo establecido en el artículo 147 del 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 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, la unidad ejecutante de la acción programada de vigilancia, solicitará y coordinará con la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales (INIAET) el traspaso de la información de la última carga que se encuentre vigente del Consejo de Gobierno de Galápagos, correspondientes al PDOT actualizado al periodo de autoridades del 2023-2027. Así también se realizará la gestión oportuna del Plan Integral para la Amazonía para su análisis.

El término para la verificación y revisión de información deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la caducidad de la acción de vigilancia, contados a partir de la actuación administrativa de inicio, notificada a la entidad sujeta a vigilancia, conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

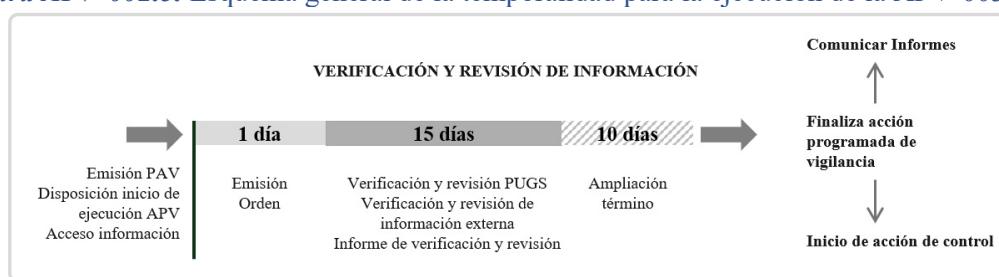
El término para la verificación y revisión de información deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la caducidad de la acción de vigilancia, contados a partir de la actuación administrativa de inicio, notificada a la entidad sujeta a vigilancia, conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

La unidad a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia “Actualización y alineación de los Planes territoriales diferenciados con el Plan Nacional de Desarrollo” deberá considerar el plazo de seis (6) meses para la caducidad de la acción de vigilancia, contados a partir de la actuación administrativa de inicio, notificada a la entidad sujeta a vigilancia, conforme a lo señalado en el artículo 73 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

Además, 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 en la Resolución No. SOT-DS-2023-013; las Intendencias Zonales presentarán ante la Intendencia General, un reporte de avance bimestral mientras dure la ejecución de la acción programada, y al concluir la ejecución, se remitirá un informe final que contenga los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.

6.2 Temporalidad de ejecución de la acción de vigilancia

Figura APV-002.5. Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-003-2026



VI. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-004-2026 “Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”**1. Marco referencial****1.1. De las atribuciones y facultad de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo**

El artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador establece:

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 Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 241 establece que “la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados”; Asimismo, en el número 1 del artículo 263, dispone que, es competencia exclusiva de los gobiernos provinciales “planificar el desarrollo provincial y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, cantonal y parroquial”.

Los números 1 y 2 del artículo 264, disponen que son competencias exclusivas de los gobiernos municipales 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.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

El número 1 del artículo 267, dispone que es competencia exclusiva de los gobiernos parroquiales rurales “planificar el desarrollo parroquial y su correspondiente ordenamiento territorial, en coordinación con el gobierno cantonal y provincial”.

De conformidad con el artículo 95 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en adelante SOT, se crea como una entidad técnica “para la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial de todos los niveles de gobierno, y del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano que realizan los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos”, posee capacidad sancionatoria y sus atribuciones se disponen en el artículo 96 del mismo cuerpo normativo, entre estas:

1. Vigilar y controlar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativas relativas a los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial en todos los

niveles de gobierno (énfasis añadido) y la aplicación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial en su componente de ordenamiento territorial.

(...)

4. Vigilar que los instrumentos de uso y gestión del suelo se articulen con la planificación nacional y sectorial.

(...)

8. Llevar un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

El artículo 65 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante RLOOTUGS, dispone 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.

El artículo 66 del Reglamento ibidem señala que, para el ejercicio de las atribuciones de control y juzgamiento la Superintendencia deberá: “*a) Regular los mecanismos, herramientas y procedimientos de vigilancia y control que implementará* (énfasis añadido).”

El artículo 68 del mismo cuerpo legal, sobre el registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo establece:

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo mantendrá un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados, articulado a los registros del ente rector de la planificación nacional y del ente rector del hábitat y vivienda, respectivamente. La entrega de los planes se realizará en los formatos establecidos por la normativa para el registro emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El registro deberá mantenerse actualizado, por lo que la Superintendencia realizará un control periódico conforme a la normativa interna, para determinar el cumplimiento de las obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados de realizar el registro de los planes referidos.

Los gobiernos autónomos descentralizados en un plazo no mayor de sesenta días de publicados sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión del suelo, sus reformas o actualizaciones, deberán remitir estos instrumentos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y

Gestión del Suelo, solicitando el registro de los mismos. A la solicitud de registro se deberá acompañar al menos los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, los planes de uso y gestión del suelo, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial.

En caso de que se verifique que los gobiernos autónomos descentralizados no hayan cumplido con la obligación de registro, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo iniciará el proceso administrativo de juzgamiento conforme el procedimiento establecido en este reglamento.

El artículo 69 del mismo Reglamento indica:

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.

El artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas señala:

La planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial es competencia de los gobiernos autónomos descentralizados en sus territorios. Se ejercerá a través de sus planes propios y demás instrumentos”, así también el artículo 48 del mismo cuerpo legal indica que: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente y es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.

El artículo 41 letra d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, determina que es función de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Provinciales:

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

El artículo 47 del COOTAD dispone como atribución del consejo provincial:

d) Aprobar el plan provincial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo provincial de planificación y las instancias de participación ciudadana (...).

El artículo 54 letra e) del COOTAD manda:

(...) serán responsabilidades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Cantonales “Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (...)

El artículo 57 del COOTAD dispone como atribución del concejo cantonal:

e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana (...).

El artículo 64 letra d) del COOTAD determina que serán funciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales

Elaborar *el plan parroquial rural de desarrollo; el de ordenamiento territorial y las políticas públicas; ejecutar las acciones de ámbito parroquial que se deriven de sus competencias, de manera coordinada con la planificación cantonal y provincial;* y, realizar en forma permanente el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas. (énfasis añadido)

El artículo 67 del COOTAD dispone como atribución de la junta parroquial rural

b) Aprobar el plan parroquial de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo parroquial de planificación y las instancias de participación (...).

En el artículo 30 del Capítulo IV de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 se establecen las siguientes definiciones:

(...)

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 quien ejecutará la acción.

b. *Acción No Programada:* Es aquella que no se encuentra recogida en un Plan Anual aprobado, cuyas temáticas han sido priorizadas para su desarrollo o ejecución, previo un análisis motivado de la SOT

(...)

z. *Mecanismo de vigilancia:* Conjunto de procedimientos que la SOT utiliza para el cumplimiento de las atribuciones de vigilancia otorgadas por la LOOTUGS y su Reglamento.

(...)

nn. *Vigilancia:* Capacidad para advertir, prevenir y orientar a que las actuaciones de las entidades responsables del ordenamiento territorial, planeamiento

urbanístico, uso y gestión del suelo cumplan con las normas, regulaciones, estándares y procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

Con fecha 13 de junio de 2025, se expide y pone en vigencia la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, que resuelve: “Reformar parcialmente la resolución nro. Sot-ds-2023-013, mediante la cual se aprueba y expide el código sustantivo de la superintendencia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo”, que modifica parcialmente el Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo emitida mediante Resolución Nro. SOT-DS-2023-013.

La Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, en el artículo 6, elimina la verificación de los instrumentos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo como mecanismo de control, sustituyendo el encabezado del Capítulo II, del Título VI del Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, por el siguiente texto: “VALIDACIÓN DEL REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DEL SUELO.”

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

La Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 280, establece que:

El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.

La LOOTUGS en su artículo 9 establece que:

(...) La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria (énfasis añadido) para todos los niveles de gobierno (...)

El artículo 12, número 3 del mismo cuerpo normativo define como instrumentos para el ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales a “(...) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias”.

La Disposición Transitoria Tercera señala:

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

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

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

El artículo 6 del Reglamento a la LOOTUGS establece:

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

El artículo 8 del RLOOTUGS determina las causales para la actualización obligatoria de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
- b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
- c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El artículo 68 del RLOOTUGS, respecto al registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión de suelo establece que:

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo mantendrá un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y de los planes de uso y gestión del suelo de los gobiernos autónomos descentralizados, articulado a los registros del ente rector de la planificación nacional y del ente rector del hábitat y vivienda, respectivamente. La entrega de los planes se realizará en los formatos establecidos por la normativa para el registro emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo. El registro deberá mantenerse actualizado, por lo que la Superintendencia realizará un control periódico conforme a la normativa interna, para determinar el cumplimiento de las obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados de realizar el registro de los planes referidos.

Los gobiernos autónomos descentralizados en un plazo no mayor de sesenta días de publicados sus respectivos planes de desarrollo y ordenamiento territorial y planes de uso y gestión del suelo, sus reformas o actualizaciones, deberán remitir estos instrumentos a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, solicitando el registro de los mismos. A la solicitud de registro se deberá acompañar al menos los planes de desarrollo y ordenamiento

territorial, los planes de uso y gestión del suelo, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial.

En caso que se verifique que los gobiernos autónomos descentralizados no hayan cumplido con la obligación de registro, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo iniciará el proceso administrativo de juzgamiento conforme el procedimiento establecido en este reglamento.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 279 se expide la Reforma al Reglamento a la LOOTUGS que en la Disposición Transitoria Tercera dispone: “Por única vez, las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas para el periodo 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024”.

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

La Resolución No. 018-CTUGS-2024, que expide la “*Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados*”, así como con la Resolución No. 005-CTUGS-2020, reformada mediante Resolución No. 010-CTUGS-2020, que establece la “*Norma Técnica de los Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes de Uso y Gestión del Suelo y los Planes Urbanísticos Complementarios*”, se regula el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD como instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, garantizando la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.

La Resolución No. 018-CTUGS-2024, que expide la “*Norma Técnica para el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados*”, emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, tiene por objeto regular el proceso para la formulación o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en adelante GAD, como instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, para garantizar la articulación entre la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial supranacional, nacional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales.

Mediante RESOLUCIÓN Nro. 012-2025-CNP de 21 de agosto de 2021, el Consejo Nacional de Planificación y aprobó el Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025–2029 y su Estrategia Territorial Nacional.

En la resolución ibidem en su Artículo 2.- Disponer a la Secretaría Nacional de Planificación que, de conformidad al Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y su reglamento, emita las directrices y/o instrumentos necesarios con el fin de que la gestión pública, sus planes y/o proyectos a nivel nacional y territorial, estén alineados con el Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene” 2025–2029 y su Estrategia Territorial Nacional.

2. Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

La acción programada de vigilancia que contempla la verificación y revisión del registro de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), actualizados por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados en sus distintos niveles está orientada a garantizar el correcto registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma establecida para el efecto (IPSOT v2.0), para que la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo pueda ejercer sus atribuciones de vigilancia y control correspondientes.

2.2 Ámbito de aplicación

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, con base en sus atribuciones de vigilancia, ejecutará a partir de enero del año 2026 la acción programada de vigilancia sobre la verificación y revisión del registro de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial formulados y actualizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales; y los Planes de Uso y Gestión de Suelo.

El proceso de verificación y revisión de información se efectuará sobre los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y los Planes de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) (en el ámbito de su competencia), con sus documentos habilitantes, correspondientes al proceso de: “Inicio de Gestión de Autoridades Locales 2023-2027” y alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029 “Ecuador no se detiene”.

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “*Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo*”, se aplicará lo dispuesto en la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” reformado mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, sobre el Título V “Mecanismo de vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”. Capítulo II, Sección I “De la Verificación y Revisión de Información y/o Verificación del Registro de Instrumentos de Ordenamiento Territorial, Planeamiento Urbanístico, Uso y Gestión del Suelo”.

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

3.2 Orden de verificación y revisión de información.

La Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales, una vez gestionada la información respecto a los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento

urbanístico, uso y gestión del suelo que ha sido levantada y/o generada y almacenada en la Superintendencia, en ejercicio de sus facultades, atribuciones o responsabilidades; correspondiente a aquella que los GAD en todos sus niveles de gobierno han cargado en la plataforma establecida por esta Superintendencia, deberá emitir la orden de verificación y revisión de información a la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial, en adelante, DIRSIT, de conformidad con lo señalado en el artículo 77 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”.

3.3 Criterios de valoración para el proceso de verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial

3.3.1 Criterios de valoración

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

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

3.3.2 Elementos a considerar

Una vez recibida la orden de verificación y revisión de información, el área responsable de su ejecución constatará los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo registrados en la plataforma establecida para el efecto por la SOT (IPSOT v 2.0) cumpla con los tres elementos para que el proceso de registro sea correcto, los elementos se plantean según el nivel administrativo de gobierno y son los siguientes:

1. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en adelante PDOT, para los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales; y, Plan de Uso y Gestión de Suelo, en adelante PUGS, para los GAD municipales y metropolitanos.
2. Acta de resolución favorable del consejo de planificación de acuerdo con el nivel de gobierno que corresponda: Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales.
3. Ordenanza, resolución o acto normativo que sanciona y pone en vigencia el PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial para el GAD provincial; ordenanza o acto normativo que sanciona y pone en vigencia el PDOT y PUGS debidamente publicada en el Registro Oficial para los GAD municipales y metropolitanos; y, resolución o acto normativo de aprobación del PDOT debidamente publicado en el Registro Oficial para el GAD Parroquial.
4. Para el proceso correspondiente al Plan Nacional de Desarrollo 2025-2029, se considerara los respectivos instrumentos de ordenamiento territorial detallados en los números anteriores, referentes a su alineación.

Tabla APV-004.1 Elementos para el proceso de verificación del registro de instrumentos de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomo Descentralizado en todos sus niveles de gobierno.

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

Elaboración: INIAET 2025

3.3.3 Parámetros para la verificación

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

Elemento 1. -Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) cargado en la plataforma establecida para el efecto por los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales

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

Tabla APV-004.2 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales referentes al PDOT

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

Elaboración: INIAET, 2025

Elemento 2. Plan de Uso y Gestión de Suelo cargado en la plataforma establecida para el efecto por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos
 El servidor a cargo del proceso de verificación y revisión del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-004.3 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD municipales o metropolitanos referentes al PUGS

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

Elaboración: INIAET, 2025

Elemento 3.- Acta de resolución favorable del Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales cargada en la plataforma establecida para el efecto

El servidor a cargo del proceso de verificación y revisión del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-004.4 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales, municipales, metropolitanos y parroquiales rurales referentes al acta de resolución favorable del Consejo de Planificación

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga del acta de resolución favorable emitida por parte del Consejo de Planificación del GAD	El acta ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF.	El acta no ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF.

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

Elaboración: INAET, 2025

Elemento 4.- Acto normativo, resolución u ordenanza emitida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados cargado en la plataforma

Elemento 4.1 Ordenanza, resolución o acto normativo expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial

El servidor a cargo del proceso de verificación y revisión del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-004.5 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD provinciales referentes a la ordenanza, resolución o acto normativo de aprobación del PDOT

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga de la ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT emitida por parte del órgano legislativo del GAD provincial en la plataforma IPSOT debidamente publicado en el registro oficial	La ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF.	La ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT no ha sido cargada en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF.
Correspondencia del contenido de la ordenanza, resolución o acto normativo que aprueba y	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde a la	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde a la

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

Elaboración: INIAET, 2025

Elemento 4.2 Ordenanza o acto normativo expedida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano

El servidor a cargo del proceso de verificación y revisión del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-004.6 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD municipales y metropolitanos referentes a la ordenanza de aprobación del PDOT y PUGS

Parámetro de verificación	Criterio de valoración correcto	Criterio de valoración incorrecto
Constancia de carga de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS emitida por parte del órgano legislativo del GAD municipal o metropolitano en la plataforma establecida para el efecto.	La ordenanza o acto normativo de aprobación del PDOT y PUGS ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto y en formato PDF.	La ordenanza o acto normativo de aprobación del PDOT y PUGS no ha sido cargado en la plataforma establecida para el efecto, se encuentra cargada de forma parcial o no está en formato PDF.
Correspondencia del contenido de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS, emitida por parte del	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto corresponde a la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en	El documento cargado en la plataforma establecida para el efecto no corresponde a la ordenanza o acto

órgano legislativo del GAD municipal o metropolitano debidamente publicado en el registro oficial y suscrito por el/los responsables del proceso.	vigencia el PDOT cantonal y PUGS, su contenido es claro, legible y se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.	normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS, su contenido no es claro, es ilegible o no se encuentra debidamente suscrito por el/los responsables del proceso.
Concordancia de la ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT cantonal y PUGS debidamente publicado en el registro oficial, con el período actual de gestión de las autoridades locales del GAD municipal o metropolitano	La ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS corresponde al motivo de actualización seleccionado y se encuentra publicado en el Registro Oficial.	La ordenanza o acto normativo que aprueba y pone en vigencia el PDOT y PUGS no corresponde al motivo de actualización seleccionado, carga documentos de otros procesos o más de un proceso y no se encuentra publicado en el Registro Oficial.

Elaboración: INIAET, 2025

Elemento 4.3 Acto normativo o resolución emitida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural

El servidor a cargo del proceso de verificación y revisión del registro deberá constatar el cumplimiento de los tres (3) parámetros:

Tabla APV-004.7 Parámetros de verificación y criterios de valoración para los GAD parroquiales rurales referentes al acto normativo o resolución de aprobación del PDOT

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

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

Elaboración: INIAET, 2025

3.6 Resultados de la ejecución del mecanismo de vigilancia respecto al registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo.

3.6.1 Tipos de Hallazgos

De conformidad con el artículo 3 de la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, se podrá identificar los siguientes hallazgos: i) No registro de información, ii) Registro de información errónea o imprecisa, iii) Registro completo sin publicación en el Registro Oficial, iv) Registro completo con la ordenanza, resolución o acto normativo publicado en el Registro Oficial.

Tabla APV-004.8 Tipos de hallazgos para el caso de la verificación del registro de instrumentos y sus resultados

Tipo de Hallazgo	Criterios para Verificación	Resultado de Verificación
No registro de información	No exista constancia de registro de los instrumentos de ordenamiento territorial y su documentación habilitante.	Prevención y advertencia
Registro de información errónea o imprecisa	1.La información ingresada en la plataforma resulte ilegible. 2.El documento cargado no corresponde a lo establecido en la plataforma. 3. Se haya ingresado documentación de forma parcial, incompleta o incorrecta y/o no guarda relación con la materia objeto del proceso de verificación y revisión; o no cumpla con los parámetros emitidos para tal efecto.	Prevención y advertencia
Registro completo sin publicación en el Registro Oficial	Los documentos cargados en la plataforma se encuentren completos, pero la ordenanza, resolución o acto normativo correspondiente no haya sido publicado en el Registro Oficial. No se considerarán dentro de esta categoría aquellos Gobiernos Autónomos Descentralizados que, aun contando con el acto normativo debidamente publicado en el Registro Oficial, no lo hayan cargado en la plataforma, sin perjuicio de la infracción establecida en el artículo 106, número 3, de la LOOTUGS.	Prevención y advertencia
Registro completo con la ordenanza, resolución o acto normativo publicado en el Registro Oficial	Los documentos cargados en la plataforma sean completos y la ordenanza, resolución o acto normativo haya sido publicado en el Registro Oficial.	Orientación y observancia en caso de verificar que los Gobiernos Autónomos Descentralizados hayan cumplido con la obligación de registro en el término de 60 días contados desde la fecha de publicación de los instrumentos en el Registro

	<p>Oficial hasta la fecha de carga en la plataforma establecida por la SOT (IPSOT v2.0).</p> <p>Se recomendará el inicio de una acción no programada de control, en caso de verificar que no hayan cumplido la obligación de registro en el término de 60 días.⁶</p>
--	---

Elaboración: INOT, 2025

3.6.2 Resultados

La aplicación del mecanismo de verificación y revisión de información y/o verificación de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo tendrá los siguientes resultados, conforme lo establecido en el artículo 30, letras f, dd y gg, y en el artículo 93 del Título I “Preliminar” de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, que define los resultados aplicables para dicho mecanismo.

a) Orientación y Observancia a la normativa aplicable

Establecido para los casos en los que la entidad sujeta a vigilancia ha observado la totalidad de los parámetros determinados para la verificación del registro de sus instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo. En este caso, se emitirán indicaciones de orientación y observación a la normativa aplicable hacia aquellos GAD que presenten el tipo de hallazgo de “*Registro completo con la ordenanza, resolución o acto normativo publicado en el Registro Oficial*” conforme lo establecido en el artículo 60 del RLOOTUGS. (Énfasis añadido). Para el efecto, el Intendente Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales notificará a la entidad pública sujeta a vigilancia el resultado del registro en el término máximo de cinco (5) días contados desde el día siguiente a la emisión del Informe. La notificación en mención registrará que este tipo de resultado no limita a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo que pueda iniciar un proceso de vigilancia o control de manera posterior a la entidad.

b) Prevención

Respecto a la correcta carga y el oportuno registro de los instrumentos de ordenamiento territorial no es solo un requisito, sino una herramienta fundamental para una gestión pública transparente y responsable. Esta acción permite garantizar la accesibilidad de la información para la ciudadanía, fortalecer la coherencia entre los distintos niveles de gobierno y, sobre todo, asegurar la rendición de cuentas en los procesos de planificación y uso del suelo.

⁶ Conforme lo establecido en el último párrafo del artículo 68 del RLOOTUGS: En caso de que se verifique que los gobiernos autónomos descentralizados no hayan cumplido con la obligación de registro, la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo iniciará el proceso administrativo de juzgamiento conforme el procedimiento establecido en este reglamento.

c) Advertencia

La inobservancia de las disposiciones normativas de registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el proceso de aprobación y la ordenanza debidamente publicada en el Registro Oficial, el GAD podría incurrir en el cometimiento de infracciones administrativas al ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, lo que derivaría en el establecimiento de una responsabilidad administrativa, y la imposición de sanciones conforme al marco legal vigente.

c) Inicio de una acción de control:

Establecido para los casos en los que la entidad sujeta a vigilancia, en caso de verificar que no hayan cumplido la obligación de registro en el término de 60 días.

4. Entidad pública sujeta a vigilancia

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

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo como entidad técnica designada por sus atribuciones de vigilancia y control de los procesos e instrumentos de ordenamiento territorial de todos los niveles de Gobierno, ejecutará la acción programada de vigilancia durante el transcurso del año 2026, sobre una selección aleatoria de 360 GAD a nivel provincial, municipal y metropolitano; y parroquial rural.

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia

De acuerdo con las atribuciones de la Intendencia Nacional de Información Análisis y Estudios Territoriales que menciona:

(...) d) Formular las definiciones conceptuales y administrar el Sistema de Información Territorial, georreferenciado de la institución y vigilar que sus enfoques y contenidos permanezcan actualizados para los procesos de planificación del ordenamiento territorial y urbanístico;(...) i) Formular normas técnicas, lineamientos y directrices para el funcionamiento del Sistema de Información Territorial de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. (...).

Validar la información correspondiente a los instrumentos de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo de todos los niveles de gobierno;”, la ejecución de la acción programada “Verificación del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Adicionalmente, de acuerdo con la misión de la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial, establecida en la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en la letra a del número 1.2.2.1.1, donde

se menciona: “(...)Sistematizar la información correspondiente a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, o instrumentos a ser registrados en las diferentes plataformas de la institución, de cualquier nivel de gobierno que se requiere en ámbitos de planificación territorial (...)”.

Con lo descrito, la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales a través de la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial, será la unidad ejecutante de la acción programada de vigilancia denominada “Verificación y revisión del registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo en la plataforma de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo”.

6. Consideraciones generales

- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 10, número 1.2.2 y 1.2.2.1.1, de la Resolución No. SOT-DS-2023-003, se presentará un Informe de seguimiento que contenga los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas de la aplicación de la acción programada.
- La INAET a través de la DIRSIT, en función de lo establecido podrá asistir técnicamente para el uso, carga y registro de los instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, y uso y gestión del suelo en la plataforma informática implementada por la SOT para tal efecto, conforme la Resolución SOT-DS-2025-016.

6.1 Temporalidad de ejecución de la acción programada de vigilancia

La temporalidad para la aplicación del mecanismo de verificación y revisión de información y/o verificación de instrumentos de ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico, uso y gestión del suelo deberá seguir las reglas establecidas en el Código Orgánico Administrativo, la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, en el artículo 73; considerando los 6 meses de caducidad a partir de la emisión de la orden de trabajo; y demás lineamientos establecidos por los procesos sustantivos a nivel matriz.

La temporalidad prevista para ejecución contemplará:

- 1) La revisión y preparación de la información
- 2) La emisión de la orden de trabajo
- 3) La verificación de la información en la plataforma IPSOT 2.0
- 4) Elaboración y emisión del Informe técnico de verificación y revisión de información, por cada entidad sujeta a vigilancia, de acuerdo con los contenidos mínimos señalados en el artículo 80 del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante la Resolución No. SOT-DS-2023-013 que aprueba el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, y su reforma la Resolución SOT-DS-2025-016, en el formato establecido para el efecto.
- 5) La notificación de resultados de la acción de vigilancia conforme la normativa correspondiente.

VII. Procedimiento para la ejecución de la Acción Programada de Vigilancia Nro. APV-005-2026 “Revisión del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho”

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, señala:

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

(...)

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

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

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

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

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.

(...)

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

(...)

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

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

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

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

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

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.

(...)

La Resolución No. SOT-DS-2023-013, reformada mediante Resolución No. SOT-DS-2025-010 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, en el Título I “Preliminar”, artículo 30, letras a y nn, define:

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

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

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

La Constitución de la República (CRE, 2008), en el artículo 30, sobre el derecho a un hábitat seguro y saludable, dispone que “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”

La CRE, en el artículo 31, sobre el derecho al disfrute pleno de la ciudad, dispone que

Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

El artículo 264 de la CRE dispone como competencias de los gobiernos municipales, entre otras,

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

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- (...)

La CRE en su artículo 375 sobre el derecho al hábitat y la vivienda digna dispone 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. (...)
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.
(...)
5. Desarrollará planes y programas de financiamiento para vivienda de interés social, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar. El Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

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

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

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS, 2016), en su artículo 5, números 1 y 7, determina entre los principios rectores del ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo, los siguientes:

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
(...)
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

1.3.Del Proceso de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, 2016), en el artículo 32, sobre los planes parciales, que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana detalla que:

La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

De la Ley ibidem, en el artículo 74, sobre los asentamientos de hecho, señala que,

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se

encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

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

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

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

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

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

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

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno

Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 3 sobre las etapas del proceso de regularización establece:

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

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

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

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

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

b. Diagnóstico integral. - Se establecerá la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente y lo establecido en la presente resolución.

c. Declaratoria de regularización prioritaria. - En el componente urbanístico del PUGS, se determinarán las zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

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

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

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

f. Dotación de infraestructura y servicios públicos de soporte. - El GADM como parte del proceso de regularización realizará la construcción de los sistemas

públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

La Resolución ibidem, en el artículo 15 sobre el plazo para el proceso de regularización dispone que,

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

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

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

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 16 sobre los parámetros para la identificación de asentamientos humanos de hecho que pueden ser regularizados dispone que son:

- a. Aquellos asentamientos humanos de hecho consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentren proindiviso, cuya ocupación se haya realizado de manera pública y pacífica;
- b. Asentamientos humanos de hecho cuyo uso principal no presente incompatibilidad al uso del suelo definido por la ordenanza municipal o metropolitana correspondiente dentro de su PUGS;
- c. Asentamientos humanos de hecho que se ubiquen en áreas con afectaciones viales o por infraestructuras públicas. En estos casos, se puede proceder a la regularización respetando las áreas de afectación y reubicando a los habitantes que se asienten dentro de estas, si los hubiera;
- d. Asentamientos humanos de hecho cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable;
- e. Asentamientos humanos ubicados en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias; para este efecto, la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del GADM competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana.

La Resolución ibidem, en el artículo 17 sobre los Parámetros para identificación de asentamientos humanos de hecho que no puedan ser regularizados, dispone que son:

- a. Asentamientos humanos de hecho que se encuentren en áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, como:
 1. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
 2. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
 3. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
 4. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido;
- b. Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos y quebradas, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto;
- c. Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 19 sobre la exclusividad dispone:

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

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

La Resolución ibidem, en el artículo 20 sobre los planes parciales dispone:

La aplicación de planes parciales estará prevista en el PUGS, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta.

Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el PDOT y el PUGS, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del PUGS.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 21 sobre la iniciativa de regularización dispone que,

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

- a. Por potestad de participación administrativa: Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la participación administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente resolución y en el COOTAD.
- b. Declaratoria de regulación prioritaria: Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS.
- c. Por petición: Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM.

La ibidem, en el artículo 22 sobre la solicitud de regularización dispone que,

Para el inicio del trámite la unidad técnica correspondiente del GADM deberá elaborar una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios, con el siguiente contenido referencial:

(...)

Cada GADM podrá establecer sus parámetros y requisitos para solicitar la regularización de los asentamientos humanos de hecho ubicados en su jurisdicción, siempre que no contravengan ni sean de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en la presente resolución.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 24 sobre los informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica dispone que

Para efecto de proceder en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la unidad técnica correspondiente del GADM elaborará un informe de factibilidad técnica-jurídica, que contenga un diagnóstico integral de las condiciones actuales del asentamiento humano de hecho, como:

- a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho.

- b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- d. Estructura predial.
- e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
- g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.
- i. Condiciones de amenaza y riesgo.

La Resolución ibidem, en el artículo 25 sobre la aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho dispone:

Para su revisión y aprobación, se remitirá al órgano competente los siguientes documentos en físico y digital:

- a. El expediente: Este contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica- jurídica, en el que conste el contenido técnico de soporte, estos informes deben contener en su parte final un recuadro que recoja el nombre, cargo y firma de quien lo elaboró, revisó y aprobó.
- b. El proyecto de Ordenanza: En un plazo de 90 días contados desde la aprobación del expediente consolidado y debidamente foliado, el GADM deberá elaborar el proyecto de ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 26 sobre los contenidos mínimos de la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho dispone que,

La ordenanza de regularización deberá contener por lo menos:

- a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- b. La propuesta de regularización, que incluya:
 - 1. Los ajustes prediales que sean del caso,
 - 2. Los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público, equipamientos públicos y áreas verdes.
 - 3. Claves catastrales y números de predios para cada lote individual.

4. Norma urbanística, en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.
5. Etapas de la operación urbanística de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento.
6. Los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
7. Otras definiciones normativas definidas para el efecto de acuerdo a las necesidades específicas del GADM y del área del asentamiento humano.

La Resolución ibidem, en el artículo 27 sobre la emisión de claves catastrales dispone que,

Una vez expedida la ordenanza de regularización del asentamiento humano de hecho, la unidad correspondiente del GADM a cargo del proceso solicitará a la unidad responsable del catastro municipal cantonal, generar los números catastrales y números de predios conforme lo establece la ordenanza de regularización aprobada, con la finalidad de ser incorporados al catastro municipal existente.

La unidad encargada del catastro del GADM tendrá un plazo de 30 días calendario para emitir las claves catastrales y números de predio individuales, incluyendo las claves catastrales y números de predio de los lotes destinados a áreas verdes y equipamientos públicos que serán transferidos al GADM.

La Resolución Nro. 006-CTUGS-2020, en el artículo 28 sobre la inscripción del acto administrativo de adjudicación en el registro de la propiedad señala que,

Una vez publicada la ordenanza de regularización, los beneficiarios podrán inscribir el acto administrativo de adjudicación correspondiente en el Registro de la Propiedad dentro de los plazos determinados por la Ley.

La Resolución ibidem, en el artículo 30 sobre la caducidad, señala que,

El acto administrativo de adjudicación que no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad caducará de manera automática en el plazo de 3 años a partir de su expedición

2. Objeto y ámbito de aplicación

2.1 Objeto

La acción programada de vigilancia APV-005-2026, “Revisión del proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho”, tiene por objeto fomentar el acceso a un hábitat seguro y el acceso a servicios básicos, mediante la advertencia, prevención y orientación a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos de procesos a cumplir en los programas de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho.

2.2 Ámbito

La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para el oportuno ejercicio de su facultad de vigilancia, ejecutará en el 2026 la acción programada de vigilancia “Revisión del Proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho”, que abordará

la revisión de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho efectuados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

3. Mecanismo de vigilancia y parámetros de ejecución

3.1 Mecanismo de vigilancia

Para la ejecución de la acción programada de vigilancia “Revisión del Proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho” se aplicará el mecanismo de vigilancia de “verificación y revisión de información”.

Este mecanismo se encuentra regulado en el título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” de la Resolución No. SOT-DS-2023-013 que aprobó el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”. A las regulaciones establecidas en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 se añadirán obligatoriamente los parámetros que en este documento se detallan.

Una vez la Intendencia General, de conformidad con el artículo 71, letra a, del Título V “Mecanismos de Vigilancia de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo” regulado mediante Resolución No. SOT-DS-2023-013, emita la disposición de inicio de la acción programada de vigilancia No. APV-005-2026 contenida en el Plan Anual de Vigilancia para el año 2026 aprobado por la máxima autoridad, la Unidad ejecutora de la SOT dispuesta para el efecto, procederá con su implementación.

3.2 Gestión de la información

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

- **Internia**

Es la información que ha sido levantada y/o generada y almacenada por la Dirección de Registro y Sistematización de la Información Territorial, establecida en la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en la letra a del número 1.2.2.1.1, donde se menciona: “(...) Sistematizar la información correspondiente a los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, o instrumentos a ser registrados en las diferentes plataformas de la institución, de cualquier nivel de gobierno que se requiere en ámbitos de planificación territorial (...)”.

- **Información externa**

Es la información que puede ser requerida desde la SOT a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las dependencias del Gobierno Central o Institucional y la ciudadanía en general, en cumplimiento de las atribuciones institucionales, y para efectos del cumplimiento de la presente acción, la misma se solicitará a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos (Art. 75 letra b - Resolución No. SOT-DS-2023-013).

3.2.1 Solicitud de información

La unidad ejecutante de la acción programada requerirá:

A la entidad sujeta a vigilancia la información necesaria para la verificación y revisión de información, siendo la siguiente:

- Acto normativo local donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho del cantón.
- Matriz con el detalle de los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho efectuados desde el año 2021 al 2025, en el cual se indique al menos:
 - Nombre del asentamiento humano de hecho regularizado
 - Fecha de regularización
 - Cantidad de predios regularizados en cada asentamiento humano de hecho
 - Señalar si la iniciativa de regularización fue por: a) potestad de participación administrativa; b) declaratoria de regularización prioritaria; o c) Por petición
 - Señalar si se han emitido claves catastrales y números de predios individualizados
 - Expediente completo del último proceso de regularización prioritaria ejecutado por el GADM, en el cual se incluya al menos:
 - De existir, Plan Parcial con el que se realiza el proceso de regularización
 - Ordenanza y/o acto normativo de regularización
 - Informes Técnicos de factibilidad técnico-jurídica
 - Detalle de claves catastrales y números de los predios regularizados
 - Fecha de emisión de las claves catastrales
 - Inscripción de los actos administrativos de adjudicación en el Registro de la Propiedad.

A la Intendencia Nacional de Información, Análisis y Estudios Territoriales:

- Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial registrado en la plataforma de la SOT establecida para el efecto.
- Plan de Uso y Gestión de Suelo registrado en la plataforma de la SOT establecida para el efecto.
- En caso de existir, información cartográfica de la determinación de zonas objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria.

3.3 Orden de verificación y revisión de información

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

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

3.4 Procedimiento

De acuerdo con lo señalado en el artículo 79 de la Resolución Nro. SOT- DS-2023-013, el equipo técnico a cargo de la ejecución de la acción programada de vigilancia elaborará un informe técnico de verificación y revisión de información en un término no mayor a quince (15) días.

De manera justificada, el equipo técnico podrá solicitar la ampliación de dicho término por la mitad del tiempo concedido inicialmente, es decir, siete (7) días, conforme lo establece el Código Sustantivo en concordancia con el COA.

El informe deberá contener los elementos descritos en el artículo 80 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, y una vez elaborado por el área técnica, será puesto en conocimiento de la autoridad que emitió la orden de trabajo correspondiente al inicio de la acción para continuidad del trámite conforme esta normativa.

3.5 Elementos y Parámetros de verificación y revisión

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

Sí: cuando se evidencia que se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No: cuando se evidencia que no se ha incorporado la información que se señala, en el marco de la normativa vigente.

No aplica: cuando el parámetro no corresponde por el proceso específico, según las notas establecidas en cada tabla.

Una vez recibida la orden de verificación y revisión de información, los responsables de su ejecución deberán constatar lo detallado a continuación en cada uno de los expedientes remitidos por el GADM:

Tabla APV-005.1 Elementos y parámetros - Procesos de Regularización integral de los Asentamientos Humanos de Hecho

Referencia	Elemento	Parámetros de verificación y revisión	Criterio	Observaciones
Art. 8 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020	Ordenanza	El GADM cuenta con una ordenanza donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción territorial		Se deberá señalar el nombre de la Ordenanza y la fecha desde la que se encuentra vigente. Para cumplir con la validación de este parámetro se deberá contemplar que la ordenanza cuente con las etapas mínimas definidas en la Resolución No. 0006-CTUGS-2020.
Art. 19 y Art. 21 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020	Declaratoria de Regularización Prioritaria ⁷	Los Asentamientos humanos regularizados corresponden a los identificados en el PDOT y declarados como prioritarios en el		Se deberá constatar en el PUGS si los expedientes de regularización remitidos por el GADM corresponden a los que fueron declarados como prioritarios.

⁷ Este elemento se analizará únicamente para los procesos de regularización prioritaria por iniciativa de “Declaratoria de Regularización Prioritaria”, en los procesos por “Potestad de participación administrativa” o “PeticIÓN” se colocará el criterio N/A

		componente urbanístico del PUGS		
Art.76 - LOOTUGS		El proceso de regularización se realizó en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.		Se deberá señalar la fecha del acto normativo con el que se pone en vigencia al Plan de Uso de Gestión del Suelo del que se derivan los AHH regularizados
Art. 20 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020	Proceso de regularización integral de los Asentamientos Humanos de Hecho	El proceso de regularización se realiza mediante Plan Parcial		
Art. 32 LOOTUGS		El proceso de regularización contiene la solicitud de regularización para el inicio del trámite.		Se deberá verificar que, para el inicio del trámite, la unidad técnica correspondiente del GADM haya elaborado una solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios
Art. 22 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020		Se emitieron informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica		
Art. 24 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020		Los informes técnicos de factibilidad técnica jurídica contienen: a. La delimitación y características del área de la actuación del asentamiento humano de hecho. b. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo proceso de regularización del asentamiento humano de hecho, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.		Se deberá señalar los elementos que no se han incorporado en el informe técnico de factibilidad técnica - jurídica
Art. 24 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020				

		<p>c. Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del asentamiento humano de hecho y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.</p> <p>d. Estructura predial.</p> <p>e. Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.</p> <p>f. Estructura del sistema público de soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.</p> <p>g. Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.</p> <p>h. Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo.</p> <p>i. Condiciones de amenaza y riesgo.</p>		
Art. 25 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020	Aprobación del proyecto de regularización de los asentamientos humanos de hecho.	<p>Para la aprobación del proyecto de regularización, se remitió al órgano competente:</p> <p>a) El expediente que contará con el informe de pertinencia y factibilidad técnica jurídica;</p> <p>b) El proyecto de Ordenanza para regularizar el asentamiento humano de hecho</p>		Se deberá verificar en la ordenanza quien es el órgano competente
Art. 26 Resolución No. 0006- CTUGS- 2020		<p>La ordenanza de regularización de los AHH incluye al menos:</p> <p>a. La delimitación georreferenciada del asentamiento informal y su condición actual;</p> <p>b. La propuesta de regularización</p>		
Art. 26 Resolución		<p>La delimitación georreferenciada y su</p>		

No. 0006-CTUGS-2020		condición actual incluye al menos: a) afectaciones existentes (factores de riesgo mitigable y no mitigable); b) equipamientos; c) vías; d) espacio público y servicios existentes; e) grado de consolidación; f) fraccionamiento o parcelación g) normativa.		
Art. 27 Resolución No. 0006-CTUGS-2020		Se han emitido las claves catastrales y números de predios individuales conforme la ordenanza de regularización aprobada		Se deberá verificar si una vez expedida la ordenanza La unidad encargada del catastro del GADM emitió las claves catastrales y números de predio individuales un plazo de 30 días calendario
Art. 28 y Art. 30 Resolución No. 0006-CTUGS-2020		Se han inscrito los actos administrativo de adjudicación en el Registro de la Propiedad en un plazo de tres (3) años a partir de su expedición		

Elaboración: INOT, 2025

3.6 Resultados del proceso de vigilancia

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

- **Observancia de la normativa legal aplicable:** Cuando se constata que se ha observado la totalidad de los parámetros definidos para la verificación y revisión de información mediante la ejecución del mecanismo de vigilancia. En este caso, se notificará, a la entidad pública sujeta a la vigilancia este resultado, en hasta cinco (5) días término desde emitido el informe. La notificación registrará que este tipo de resultado no limita el iniciar otro proceso de vigilancia o control a la entidad en un momento posterior.
- **Advertencia, prevención y/u orientación:** El artículo 30, letras f, gg, y dd, del título I “Preliminar” regulado en la Resolución No. SOT-DS-2023-013 “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, advertir tiene la finalidad de dar a conocer a las entidades sujetas a vigilancia las posibles consecuencias administrativas que se generarían en el caso de inobservar disposiciones jurídicas; prevenir tiene la finalidad de señalar con

anticipación las disposiciones aplicables de obligatorio cumplimiento; y, orientar es notificar las recomendaciones acerca de la correcta implementación de los principios rectores relacionados con el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo.

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

El Intendente Zonal, según sea el caso, notificará los resultados a la entidad sujeta a vigilancia en un término máximo de cinco (5) días desde el día siguiente a la emisión del informe. Sin perjuicio de la aplicación del Art. 93, letras a), b) y c) del Código Sustantivo de la SOT.

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

a) Orientaciones:

Respecto a la responsabilidad del GADM de asegurar un hábitat seguro y saludable, considerando los principios del ordenamiento territorial establecidos en la LOOTUGS, principalmente sobre la equidad territorial y justicia social que menciona, “Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir”. Y sobre la función pública del urbanismo que menciona, “Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural”.

Respecto a la emisión de actos administrativos de carácter normativo donde conste el proceso general de regularización de los asentamientos humanos de hecho de su jurisdicción en ejercicio de sus facultades, atribuciones y obligaciones determinadas en los Art. 116 del COOTAD y 91 de la LOOTUGS, sobre 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.

b) Advertencias:

Cuando se evidencie que el GADM no haya cumplido con todas las etapas requeridas en la normativa y descritas en los parámetros de la APV-005-2026, se advertirá que estos incumplimientos podrían incurrir en las infracciones administrativas tipificadas en el Régimen Sancionatorio de la LOOTUGS en su capítulo II “Infracciones y sanciones sujetas al control de la SOT”.

c) Prevención:

Se prevendrá al GADM sobre la obligatoriedad de realizar el levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos humanos de hecho localizados en su jurisdicción, conforme lo establecido en el artículo 9 y la Disposición General Primera de la Resolución No. 006-CTUGS-2020, así como de remitir dicha información al ente rector de hábitat y vivienda.

Asimismo, se verificará que la acción de vigilancia considere el ámbito de aplicación previsto en el artículo 3 de la mencionada resolución, esto es, los asentamientos humanos de hecho

consolidados y en proceso de consolidación constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable.

d) Inicio de una acción de control:

En los casos en los que se evidencie un posible incumplimiento de la normativa vigente en los siguientes casos:

- El GADM no ha iniciado el proceso de regularización con la solicitud de regularización a nombre de los beneficiarios considerando lo establecido en el Art. 22 de la Resolución No. 0006-CTUGS-2020.
- El GADM, no ha emitido informes técnicos de factibilidad técnica-jurídica considerando los mínimos establecidos en el Art. 24 de la Resolución No. 0006-CTUGS-2020.
- El GADM, ha emitido la ordenanza de regularización de los asentamientos humanos de hecho sin considerar los contenidos mínimos establecidos en el Art. 26 de la Resolución No. 0006-CTUGS-2020.

4. Entidad pública sujeta a vigilancia

El artículo 76 de la LOOTUGS dispone que:

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

(...)

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

(...)

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

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

(...)

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

En virtud de las competencias, funciones, atribuciones 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, se ejecutará sobre dicho nivel de gobierno, la Acción Programada de Vigilancia “Revisión del proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho”.

El nivel de gobierno municipal será la entidad pública sujeta a vigilancia mediante la presente acción programada, para lo cual se determinará una selección de los 222 GADM, observando criterios de confiabilidad y representatividad territorial, en el Anexo que previo al inicio de la acción programada desarrolle la INOT.

5. Ejecutante de la acción programada de vigilancia

El Estatuto Orgánico de la SOT señala como misión de la gestión zonal en el nivel descentrado el “Dirigir, coordinar y ejecutar los procesos técnicos, jurídicos y operativos para cumplir en territorio los propósitos de vigilancia y control de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo…”, y como atribución y responsabilidad del Intendente Zonal “c)... la ejecución de los servicios ofertados por la Institución, en el territorio a su cargo”. Por lo que, las áreas sustantivas del nivel descentrado de la Superintendencia (Intendencias Zonales) actuarán como ejecutantes de la acción programada de vigilancia “Revisión del Proceso de regularización de Asentamientos Humanos de Hecho”.

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

6. Consideraciones generales

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

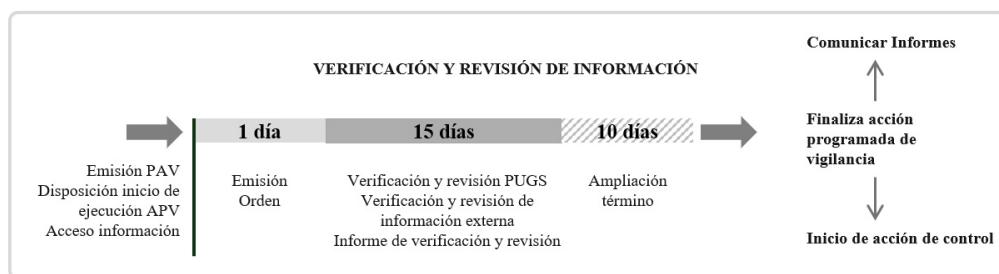
La temporalidad para la verificación y revisión de información es de quince (15) días término, que podrán ser ampliados por siete (7) adicionales, contados a partir del día siguiente de la

orden de verificación y revisión de información, bajo pedido justificado del analista/especialista técnico encargado de la ejecución de la acción.

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

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

Figura APV-005.1. Esquema general de la temporalidad para la ejecución de la APV-005-2026



Elaboración: INOT, 2025

Firmas de responsabilidad

Quito, 16 de diciembre de 2025

Acción programada de vigilancia 001		
	Funcionaria/o:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Mgs. Ruth Nato DIRECTORA DE VIGILANCIA Y PROMOCIÓN DE DERECHOS	 Firmado electrónicamente por: RUTH ELIZABETH NATO PILATUNA <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	 Firmado electrónicamente por: SEBASTIÁN VALLEJO SUBÍA <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	 Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>

Acción programada vigilancia 002		
	Funcionaria/o:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Mgs. Natalie Vaca ANALISTA DE ORDENAMIENTO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL 1	 Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	 Firmado electrónicamente por: SEBASTIÁN VALLEJO SUBÍA <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	 Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>

Acción programada vigilancia 003		
	Funcionaria/o:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Mgs. Natalie Vaca ANALISTA DE ORDENAMIENTO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL 1	 <p>Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE Validar únicamente con FirmaEC</p>
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	 <p>Firmado electrónicamente por: SEBASTIAN VALLEJO SUBIA Validar únicamente con FirmaEC</p>
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	 <p>Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO Validar únicamente con FirmaEC</p>

Acción programada vigilancia 004		
	Funcionaria/o:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Mgs. Diana Gabriela Morales Carrasco DIRECTORA DE REGISTRO Y SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN TERRITORIAL	 <p>Firmado electrónicamente por: DIANA GABRIELA MORALES CARRASCO Validar únicamente con FirmaEC</p>
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	 <p>Firmado electrónicamente por: SEBASTIAN VALLEJO SUBIA Validar únicamente con FirmaEC</p>
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	 <p>Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO Validar únicamente con FirmaEC</p>

Acción programada vigilancia 005		
	Funcionaria/o:	Firma de responsabilidad:
Elaborado por:	Mgs. Natalie Vaca ANALISTA DE ORDENAMIENTO Y ARTICULACIÓN TERRITORIAL 1	 Firmado electrónicamente por: NATALIE ISABEL VACA NAVARRETE <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Revisado por:	Mgs. Sebastián Vallejo Subía DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, USO Y GESTIÓN DE SUELO	 Firmado electrónicamente por: SEBASTIÁN VALLEJO SUBÍA <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>
Aprobado por:	Soc. Daniela Ocaña Gordillo INTENDENTE NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO	 Firmado electrónicamente por: DANIELA OCANA GORDILLO <small>Validar únicamente con FirmaEC</small>

Versión	Fecha	Referencia	Código de formato
2.0	Agosto / 2026	Código Sustantivo de la SOT	DUGS-PS-P01-SP02-F3