

RESOLUCIÓN Nro. SOT-DS-2025-028

Mgs. Pablo Ramiro Iglesias Paladines

**SUPERINTENDENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 204 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: “(...) *La Función de Transparencia y Control Social promoverá e impulsará el control de las entidades y organismos del sector público, y de las personas naturales o jurídicas del sector privado que presten servicios o desarrollen actividades de interés público, para que los realicen con responsabilidad, transparencia y equidad; fomentará e incentivará la participación ciudadana; protegerá el ejercicio y cumplimiento de los derechos; y prevendrá y combatirá la corrupción. La Función de Transparencia y Control Social estará formada por el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, la Defensoría del Pueblo, la Contraloría General del Estado y las superintendencias. Estas entidades tendrán personalidad jurídica y autonomía administrativa, financiera, presupuestaria y organizativa.*”;
- Que,** el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador, instituye: “*Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. Las superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley (...)*”;
- Que,** el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en su numeral 1, incorpora entre las instituciones del Estado, las siguientes: “*Los organismos y dependencias de las funciones Ejecutiva, Legislativa, Judicial, Electoral y de Transparencia y Control Social.*”;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución, dispone: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.*”;

- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;
- Que,** el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo (en adelante COA), señala: *“Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código.”*;
- Que,** el artículo 49 del COA, señala: *“El órgano administrativo es la unidad básica de organización de las administraciones públicas. Sus competencias nacen de la ley y las ejercen los servidores públicos, de conformidad con las normas e instrumentos que regulan su organización y funcionamiento.”*;
- Que,** el artículo 65 de COA, determina: *“La competencia es la medida en la que la Constitución y la ley habilitan a un órgano para obrar y cumplir sus fines, en razón de la materia, el territorio, el tiempo y el grado.”*;
- Que,** el artículo 89 de COA en su numeral 5, dispone: *“Actividad de las Administraciones Públicas. Las actuaciones administrativas son: (...) 5. Acto normativo de carácter administrativo”*;
- Que,** el artículo 128 de COA, establece: *“Acto normativo de carácter administrativo. Es toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa.”*;
- Que,** el artículo 130 del COA, determina: *“Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. (...)”*;
- Que,** el artículo 95 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS), crea 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; con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente;
- Que,** el artículo 96 de la LOOTUGS, dispone como atribuciones de esta Superintendencia, las siguientes: *“(...) 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. 4. Vigilar que los instrumentos de uso y gestión del suelo se articulen con la planificación nacional y sectorial. 5. Controlar que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos impongan las sanciones administrativas previstas en esta Ley. 6. Imponer las sanciones que corresponda por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, demás normativa vigente que regule el ordenamiento territorial, el uso y la gestión del suelo, el hábitat y la vivienda. 7. Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la ley, de conformidad con lo establecido en el Reglamento. 8. Llevar un registro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados. 9. Requerir a los Gobiernos Autónomos Descentralizados, y demás instituciones relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo, y a la ciudadanía en general, información que fuere necesaria para el cumplimiento de sus atribuciones. 10. Evaluar el cumplimiento y la aplicación de las regulaciones nacionales y locales, con el objeto de exigir su acatamiento. 11. Las demás que establezca la ley.”;

Que, el artículo 97 de la LOOTUGS, determina: “*La o el Superintendente es la máxima autoridad administrativa, resolutive y sancionadora, y tiene a su cargo la representación legal, judicial y extrajudicial de la Superintendencia (...)*”;

Que, el artículo 98 de la LOOTUGS en sus numerales 2 y 6, determina: “*Son atribuciones del Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo: (...) 2. Expedir los reglamentos internos necesarios para el funcionamiento de la institución; (...) 6. Fiscalizar, supervisar, controlar y ordenar el cumplimiento de las disposiciones legales y normativa vigente sobre el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo*”;

Que, el artículo 102 de la LOOTUGS, determina: “*Potestad sancionadora. La Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tendrá potestad para sancionar las infracciones administrativas previstas en esta Ley, cometidas por las entidades del Gobierno Central y por los Gobiernos Autónomos Descentralizados*”;

Que, el Código Orgánico Administrativo (COA), en su artículo 194, en su parte pertinente, determina: “*Oportunidad. (...) En el procedimiento administrativo donde no se haya previsto un período de prueba, la administración pública de oficio o a petición de la persona interesada, abrirá un período específico de no más de treinta días*”;

- Que,** el COA, en su artículo 256, sobre la prueba en los procedimientos administrativos sancionadores, determina: *“Prueba. En el procedimiento administrativo sancionador la carga de la prueba corresponde a la administración pública, salvo en lo que respecta a los eximentes de responsabilidad. Recibidas las alegaciones o transcurrido el término de diez días, el órgano instructor evacuará la prueba que haya admitido hasta el cierre del período de instrucción. Los hechos probados por resoluciones judiciales firmes vinculan a la administración pública con respecto a los procedimientos sancionadores que tramiten. Los hechos constatados por servidores públicos y que se formalicen en documento público observando los requisitos legales pertinentes, tienen valor probatorio independientemente de las pruebas que en defensa de los respectivos derechos o intereses puedan señalar o aportar los inculpados. Igual valor probatorio tienen las actuaciones de los sujetos a los que la administración pública les haya encomendado tareas de colaboración en el ámbito de la inspección, auditoría, revisión o averiguación, aunque no constituyan documentos públicos de conformidad con la ley. Se practicarán de oficio o a petición de la o del inculpadado las pruebas necesarias para la determinación del hecho y responsabilidad. Solo pueden declararse improcedentes aquellas pruebas que, por su relación con los hechos, no puedan alterar la resolución final a favor de la o del presunto responsable.”;*
- Que,** el artículo 66 del Reglamento General a la LOOTUGS, desarrolla las atribuciones para control y juzgamiento de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo; entre ellas, indica: *“(...) d) Realizar la sustanciación de procesos administrativos que fueren de su competencia por infracciones tipificadas en la Ley y demás normativa aplicable y establecer las sanciones previstas en la Ley (...);”*
- Que,** el artículo innumerado posterior al artículo 75 del Reglamento General a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, indica que: *“Para el procedimiento de juzgamiento de las infracciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo.” ;*
- Que,** mediante Resolución Nro. CPCCS-PLE-SG-027-E-2021-473 de fecha 04 de marzo de 2021, se designó al Ing. Pablo Ramiro Iglesias Paladines como Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, quien, conforme el artículo 120 numeral 11 de la Constitución de la República del Ecuador fue posesionado por el pleno de la Asamblea Nacional del Ecuador en la sesión número 696 de fecha 11 de marzo de 2021 - Acción de Personal Nro. 0037 de fecha 11 de marzo de 2021;
- Que,** de conformidad con lo establecido en el literal a) y c) del numeral 1.1.1.1., del artículo 10 del Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, expedido mediante Resolución No. SOT-DS-2023-003 de 06 de marzo de 2023, el Superintendente de Ordenamiento

Territorial, Uso y Gestión del Suelo, tiene como atribución y responsabilidad en el literal a): *“Ejercer la representación legal de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en los casos y en la forma que determina la Ley de Compañías”*; y c) *“Expedir la normativa interna necesaria para el funcionamiento de la institución”*;

- Que,** mediante la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, de fecha 4 de septiembre de 2023 y en el marco de las atribuciones conferidas a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, la Máxima Autoridad resolvió aprobar y expedir el “Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, mediante el cual se normalizan y establecen los mecanismos de vigilancia y control, así como los procedimientos correspondientes a cada uno de ellos, que deberán ser implementados por esta entidad para el ejercicio de sus funciones en materia de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo a nivel nacional;
- Que,** el artículo 236 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, dispone: *“Admitida o no la prueba, el órgano instructor abrirá el término de prueba por treinta (30) días. Toda prueba que sea aportada por la Superintendencia tendrá valor, si la entidad o dependencia sujeta al procedimiento administrativo sancionador ha tenido la oportunidad de contradecirla. Por lo tanto, toda práctica de diligencias probatorias dispuestas por la Superintendencia será notificada para que pueda ejercer su defensa. La carga de la prueba corresponde a la SOT.”*;
- Que,** con fecha 09 de mayo de 2025, se emitió la Resolución Nro. SOT-DS-2025-010, a través de la cual, se procedió a reformar de forma parcial la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013;
- Que,** con fecha 13 de junio de 2025, se emitió la Resolución Nro. SOT-DS-2025-016, a través de la cual, se procedió a reformar de forma parcial la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013;
- Que,** mediante memorando Nro. SOT-INAR-2025-0168-M, de fecha 19 de diciembre de 2025, la Intendente Nacional Resolutiva remitió al Coordinado General de Asesoría Jurídica, una propuesta de lineamientos y reforma normativa a la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013;
- Que,** se ha identificado la necesidad institucional de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (SOT) de optimizar el uso de sus recursos y mejorar la eficiencia en sus procedimientos. En virtud de ello y en cumplimiento del principio de eficiencia administrativa, se ha considerado pertinente reformar el articulado correspondiente al término de prueba en los procedimientos administrativos sancionadores que realice esta entidad. Esta reforma tiene como finalidad garantizar una gestión más eficaz ; y,

En ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, las disposiciones legales y reglamentarias expuestas, en especial en los numerales 2) y 6) del artículo 98 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, así como los literales a) y c) del numeral 1.1.1.1. del artículo 10 del Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo

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

ARTÍCULO ÚNICO. – Sustitúyase el artículo 236 de la Resolución Nro. SOT-DS-2023-013, por el siguiente: *“Admitida o no la prueba, el órgano instructor abrirá el término de prueba por un período específico de no más de treinta días. Dicho término será fijado caso por caso, por el órgano instructor. Toda prueba que sea aportada por la Superintendencia tendrá valor, si la entidad o dependencia sujeta al procedimiento administrativo sancionador ha tenido la oportunidad de contradecirla. Por lo tanto, toda práctica de diligencias probatorias dispuestas por la Superintendencia será notificada para que pueda ejercer su defensa. La carga de la prueba corresponde a la SOT.”.*

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Encárguese de la ejecución y cumplimiento de la presente resolución, a las Intendencias Nacionales, Zonales y Direcciones, según corresponda.

SEGUNDA. – Encárguese a la Dirección de Gestión Documental y Archivo, el registro de la presente Resolución en el repositorio respectivo, así como de la publicación en el Registro Oficial.

TERCERA. – Encárguese a la Dirección de Comunicación Social su difusión interna y externa a través de los medios institucionales.

CUARTA. - Encárguese a la Coordinación General de Asesoría Jurídica, la puesta en conocimiento de la presente resolución a las áreas encargadas de su ejecución.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. – Elimínese todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se contraponga a lo definido en el presente instrumento.

SEGUNDA. - La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la ciudad de Quito, al treinta y uno (31) de diciembre de 2025.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. -

Mgs. Pablo Ramiro Iglesias Paladines
**SUPERINTENDENTE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y
GESTIÓN DEL SUELO**

	Nombre	Cargo	Firma
Elaborado por:	Adriana Jacqueline Flores Cuichán	Analista Zonal de Sustanciacion de Procesos	
Revisión Jurídica:	Diego Fabricio Narváez Orbe	Coordinador General de Asesoría Jurídica	