RESOLUCIÓN Nro. SOT-DS-2026-018

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

CONSIDERANDO:

Que, el literal l) del numeral 7) del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "*Las resoluciones de los procesos públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.*";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.*";

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. Las superintendencias serán dirigidas y representadas por las superintendentas o superintendentes.* (...)*";*

Que, el numeral 1 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 de la República del Ecuador, 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, manda: *"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 65 del Código Orgánico Administrativo, indica: *"Competencia. 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 130 del Código Orgánico Administrativo, señala: *"Competencia normativa de carácter administrativo. 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. La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley.*";

Que, el artículo 95 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS), establece a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo como la entidad encargada de la vigilancia y control de los procesos de ordenamiento territorial en todos los niveles de gobierno, así como del uso y gestión del suelo, hábitat, asentamientos humanos y desarrollo urbano, a cargo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en el ámbito de sus competencias; dotada de capacidad sancionadora, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, con funcionamiento desconcentrado e independiente;

Que, la última reforma a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo fue publicada en el Cuarto Suplemento del Registro Oficial Nro. 320, de 7 de julio de 2026, y en este contexto, el artículo 110, referente a los procedimientos y recursos, atribuye a esta Superintendencia la facultad de aceptar el compromiso de remediación propuesto por la entidad pública sujeta a control, cuyo plazo para su cumplimiento será de hasta doce meses, determinado por la Superintendencia en función de la gravedad de la infracción; en caso de que la entidad pública no cumpla con el compromiso de remediación dentro del plazo establecido, el procedimiento sancionatorio continuará su trámite y se impondrá la multa más alta prevista para el tipo de infracción correspondiente; de igual manera, ante el incumplimiento del plazo dispuesto para la ejecución del compromiso de remediación, se continuará con el procedimiento sancionatorio. El plazo otorgado para el cumplimiento del compromiso de remediación no será imputable a los plazos de prescripción de la potestad sancionatoria ni al plazo de caducidad del procedimiento administrativo sancionador; de la resolución que

emita el órgano competente podrá interponerse recurso de apelación ante la o el Superintendente, cuya resolución causará estado en la vía administrativa; asi mismo;

Que, en atención a la última reforma a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, resulta necesario determinar el régimen jurídico aplicable a los procedimientos de remediación, de conformidad con las reglas de aplicación temporal de la Ley; en tal virtud, los procedimientos de remediación que hubieren sido ingresados y se encontraren en trámite con anterioridad a la vigencia de la referida reforma se sustanciarán y resolverán de conformidad con las disposiciones legales vigentes al momento de su ingreso, mientras que aquellos procedimientos de remediación que se inicien con posterioridad a la entrada en vigencia de la reforma se sujetarán a las disposiciones establecidas en la normativa vigente;

Que, el artículo 96 de la LOOTUGS, desarrolla las atribuciones de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, entre las cuales consta la siguiente: "(...) *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* (...)";

Que, el artículo 97 de la LOOTUGS, determina: *"La o el Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo es la máxima autoridad admmisirativa, resolutiva y sancionadora de la Superintendencia, y ejerce representación legal, judicial y extrajudicial.* (…)*";*

Que, el artículo 98 de la LOOTUGS desarrolla las atribuciones del Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, entre las cuales consta: "(…) *9. Ejercer las demás atribuciones y cumplir los deberes que le señalen las leyes y la normativa que se expida";*

Que, el inciso final del artículo 7 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, manifiesta: "(…) *En el marco de las normas, políticas, regulaciones, reglamentos, disposiciones y más instrumentos indicados, cada institución del Estado, cuando considere necesario, dictará las normas, las políticas y los manuales específicos para el control de las operaciones a su cargo. La Contraloría General del Estado verificará la pertinencia y la correcta aplicación de las mismas.";*

Que, el literal e) del numeral 1 del artículo 77 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, señala que las máximas autoridades de las instituciones del Estado, son responsables de los actos emanados de su autoridad, y entre las atribuciones y obligaciones específicas está la de: "(…) *e) Dictar los correspondientes reglamentos y demás normas secundarias necesarias para el eficiente, efectivo y económico funcionamiento de sus instituciones*; (…)";

Que, el artículo 93 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante, RLOOTUGS), respecto del compromiso para remediar, establece que la entidad sujeta a control de la Superintendencia podrá ofrecer un compromiso tendiente a remediar la acción u omisión que haya motivado el procedimiento sancionatorio. Para tal efecto, la entidad pública sujeta a control deberá solicitarlo de manera motivada a la Superintendencia;

Que, el artículo 94 del RLOOTUGS, referente al procedimiento del proceso de compromiso menciona que, recibida la solicitud para someterse al proceso de compromiso, el órgano de sustanciación de la Superintendencia suspenderá el proceso de juzgamiento;

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;

Que, el numeral 1.1.1.1., del artículo 10 de la Resolución Nro. SOT-DS-2026-010 de 26 de mayo de 2026, que expidió la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, enumera las atribuciones y responsabilidades de la máxima autoridad, entre ellas constan: *"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* (...) *c) Expedir la normativa interna necesaria para el funcionamiento de la institución;* (...)";

Que, conforme lo prescrito en el numeral 1.2.2.3.2. del artículo 10 de la Reforma al Estatuto Orgánico de esta Superintendencia, expedido mediante Resolución Nro. SOT-DS-2026-010 de 26 de mayo de 2026, que desarrolla las atribuciones y responsabilidades de la Dirección de Remediación, son las que se indican a continuación: "*a) Gestionar con las unidades administrativas y los niveles desconcentrados el cumplimiento del compromiso de remediación y/o enmienda; b) Definir las medidas, los mecanismos y los plazos para remediar y/o enmendar el incumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa correspondiente; c) Verificar, gestionar y emitir informes de recomendación de admisión o negación de las solicitudes de remediación y/o enmiendas presentadas por parte de las entidades sujetas a control; d) Desarrollar metodologías para el seguimiento al cumplimiento del compromiso de remediación y/o enmienda; e) Realizar el seguimiento al compromiso de remediación y/o enmienda presentada por las entidades sujetas a control hasta antes de la emisión de la resolución; y, f) Las demás contempladas en las disposiciones constitucionales, legales y reglamentarias; así como, las que le sean delegadas o asignadas respecto de la naturaleza de sus funciones o atribuciones";*

Que, mediante memorando Nro. SOT-CGPG-2026-0119-M, de 28 de agosto de 2026, la Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica, en virtud de lo dispuesto en el numeral 1.3.1.1 del artículo 10 de la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia, que entre sus responsabilidades establece la de aprobar metodológicamente, en conjunto con las áreas técnicas correspondientes, los proyectos de manuales de procesos, sus reformas y propuestas de mejora continua e innovación institucional, así como los procedimientos y demás instrumentos que demande la administración por procesos, puso en conocimiento de la máxima autoridad de la SOT el Manual de Procesos de la Remediación, elaborado por la Dirección de Remediación, a fin de que se proceda con su respectiva aprobación;

Que, a través del memorando Nro. SOT-CGPG-2026-0163-M, de 22 de octubre de 2026, la Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica, solicitó a

la Coordinación General de Asesoría Jurídica, en virtud de la aprobación contenida en la hoja de ruta de fecha 03 de septiembre de 2026, del memorando Nro. SOT-CGPG-2026-0119-M, de 28 de agosto de 2026, la elaboración de la Resolución correspondiente para la aprobación del Manual de Procesos de la Remediación de conformidad con la normativa vigente;

Que, resulta necesario contar con un instrumento que permita gestionar de manera adecuada, uniforme y ordenada las solicitudes de remediación presentadas dentro de los procedimientos administrativos sancionadores; en este sentido, el Manual de Procesos de la Remediación constituye una herramienta para establecer las directrices y actuaciones que deberán observar las unidades competentes de esta Superintendencia para el análisis y sustanciación de dichas solicitudes, mediante la emisión de los informes correspondientes de recomendación de aclaración y/o ampliación, de admisión o negación, de seguimiento y de verificación del cumplimiento de los compromisos de remediación, así como para establecer los mecanismos que permitan diferenciar el régimen jurídico aplicable a las solicitudes ingresadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la reforma legal de aquellas presentadas con posterioridad, garantizando su tramitación conforme a la normativa que corresponda y contribuyendo al cumplimiento efectivo de las competencias de control y vigilancia atribuidas a esta Superintendencia; y,

En ejercicio de las facultades conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, su Reglamento de aplicación, el Código Sustantivo de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y la Reforma al Estatuto Orgánico por Procesos de la institución y demás normativa aplicable,

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- Expedir el **Manual de Procesos de la Remediación**, elaborado por la Analista de Remediación, revisado por el Director de Remediación y la Directora de Procesos, Servicios, Calidad y Gestión del Cambio, y aprobado metodológicamente por la Intendencia Nacional Resolutiva y la Coordinación General de Planificación y Gestión Estratégica, que como anexo único forma parte integrante de la presente Resolución y estará disponible para su consulta a través del siguiente enlace:

https://www.sot.gob.ec/wpcontent/uploads/2026/10/Manual_procedimiento_drem_final-signed-signed-signed-signed-signed.pdf

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Encárguese a la Intendencia Nacional Resolutiva, a la Dirección de Remediación y a las direcciones respectivas, en el marco de sus competencias, la ejecución y cumplimiento de la presente resolución.

SEGUNDA.- Encárguese a la Secretaría General, el registro de la presente Resolución en el repositorio respectivo.

TERCERA.- Encárguese a la Dirección de Comunicación Social su difusión interna por 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.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - 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, a los cuatro (04) días del mes de noviembre de 2026.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE. -

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
PABLO RAMIRO IGLESIAS PALADINES

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

	Nombre	Cargo	Firma
Elaborado por:	Abg. Adriana Jacqueline Flores Cuichan	Analista Zonal de Sustanciación de Procesos	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: ADRIANA JACQUELINE FLORES CUICHAN
Revisión técnica:	Abg. Pablo Daniel Cueva González	Director de Remediación	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: PABLO DANIEL CUEVA GONZALEZ
Aprobado por:	Mgs. Ricardo Alonso Davalos Cornejo	Coordinador General de Asesoría Jurídica	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: RICARDO ALONSO DAVALOS CORNEJO