RESOLUCIÓN Nro. SOT-DS-2026-017

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.* (...)";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "*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, determina: "(…) *La Función de Transparencia y Control Social estará formada por* (…) *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 artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "*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, dispone: "*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, los artículos 295 al 298 del Código Orgánico Administrativo regulan los procedimientos de remate, el avalúo de los bienes embargados, la designación e intervención de peritos y la determinación del valor de los bienes que servirá de base para continuar con el procedimiento de remate;

Que, los artículos 300 al 318 del Código Orgánico Administrativo regulan el procedimiento de remate ordinario de bienes muebles e inmuebles, que comprende la publicación del aviso de remate, la presentación y calificación de posturas, la adjudicación de los bienes, el pago del precio, la entrega material de los bienes rematados y el régimen de recursos aplicable;

Que, los artículos 295 y 319 al 321 del Código Orgánico Administrativo regulan los supuestos de procedencia y las modalidades de venta directa de los bienes embargados, así como las preferencias para su adquisición, la venta a terceros y, cuando corresponda, la dación en pago y la transferencia gratuita, de conformidad con las condiciones previstas en dicho Código;

Que, el artículo 95 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, instituye: "(...) *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.* (...) *será una entidad técnica de vigilancia y control, con capacidad sancionatoria, personería jurídica de derecho público y patrimonio propio, que funcionará de forma desconcentrada e independiente. Tendrá autonomía administrativa, económica y financiera. Formará parte de la Función de Transparencia y Control Social, y será dirigida, organizada y representada por la o el Superintendente. La Superintendencia se organizará y funcionará conforme con el reglamento interno que se dicte para el efecto.*";

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

Que, el numeral 9 del artículo 98 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, faculta al Superintendente a: "(...) *9. Ejercer las demás atribuciones y cumplir los deberes que le señalen las leyes y la normativa que se expida.*";

Que, el literal e) del numeral 1 del artículo 77 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, establece como atribución y obligación específica de las máximas autoridades de las instituciones del Estado: "*e) Dictar los correspondientes reglamentos y demás normas secundarias necesarias para el eficiente, efectivo y económico funcionamiento de sus instituciones;* (...)";

Que, el artículo 65 del Reglamento de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (RLOOTUGS), sobre el control del ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo, indica: *"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* (...)*.";*

Que, el artículo 66 del RLOOTUGS, desarrolla las atribuciones que posee la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, para control y juzgamiento, entre las cuales para el presente caso se destaca: " *f) Ejecutar las sanciones impuestas y coordinar la ejecución de las mismas mediante vía coactiva de ser el caso.* (...)*";*

Que, mediante Resolución Nro. SOT-DS-2025-026, se aprueba el Plan de Gestión del Procedimiento de Ejecución Coactiva, el cual constituye un instrumento institucional relacionado con la planificación y gestión de la ejecución coactiva;

Que, mediante Resolución Nro. SOT-DS-2026-003, se expide el Manual de Proceso del Procedimiento de Ejecución Coactiva, el cual constituye un instrumento institucional relacionado con la planificación y gestión de la ejecución coactiva;

Que, mediante Resolución Nro. CPCCS-PLE-SG-027-E-2021-473 de 04 de marzo de 2021, se designó al Mgs. Pablo Ramiro Iglesias Paladines como Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, quien, conforme al numeral 11 del artículo 120 de la Constitución de la República del Ecuador fue posesionado por el pleno de la Asamblea Nacional del Ecuador en la sesión Nro. 696 el 11 de

marzo de 2021; designación que consta en Acción de Personal Nro. 0037 de 11 de marzo de 2021;

Que, mediante Resolución Nro. SOT-DS-2026-010 de 26 de mayo de 2026, se expidió la Reforma al Estatuto Orgánico de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

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 contiene 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: "*a) Ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo* (...) *c) Expedir la normativa interna necesaria para el funcionamiento de la institución;* (...) *k) Aprobar políticas, planes, programas y proyectos relacionados con la gestión de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;* (...) *m) Ejercer las demás atribuciones y cumplir los deberes que le señalen las leyes y la normativa vigente.*";

Que, con memorando Nro. SOT-CGPG-2026-0157-M de 16 de octubre de 2026, la Coordinadora General de Planificación y Gestión Estratégica, puso en conocimiento del Superintendente de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión, el "Manual de procesos: Remate de bienes embargados.", el mismo que fue aprobado mediante sumilla inserta en la hoja de ruta por la máxima autoridad con fecha 19 de octubre de 2026;

Que, mediante memorando Nro. SOT-CGPG-2026-0160-M de 19 de octubre de 2026, la Coordinadora General de Planificación y Gestión Estratégica, solicitó al Coordinador General de Asesoría Jurídica lo siguiente: "(...) *En consecuencia, y considerando la aprobación efectuada por la Máxima Autoridad, corresponde continuar con el proceso de formalización del "Manual de Procesos: Remate de bienes embargados" mediante la emisión de la resolución correspondiente, de conformidad con la normativa institucional. Una vez gestionada su aprobación, agradeceré se remita a esta Coordinación el acto administrativo respectivo y el instrumento aprobado, a fin de efectuar los registros y acciones que correspondan dentro de la gestión institucional de procesos.(...)*";

En ejercicio de las facultades y atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, las disposiciones legales y reglamentarias antes singularizadas y con sustento en las consideraciones expuestas,

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO. - Expedir el *"Manual de Procesos: Remate de bienes embargados"*, elaborado por la Dirección Administrativa, el cual se adjunta a la presente Resolución y estará disponible a través del siguiente enlace:

https://siotugs.sot.gob.ec/sirej/p/2bdba6b7-299b-499a-a1a3-ebf8474f421f

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Los servidores de los procesos gobernantes, sustantivos, adjetivos y desconcentrados de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo serán responsables del cumplimiento de la presente resolución, en el ámbito de sus respectivas competencias.

SEGUNDA. - En todo lo no previsto en esta resolución, se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo y, demás disposiciones legales y reglamentarias conexas que sean aplicables.

TERCERA. - Encárguese a la Secretaría General, el registro de la presente resolución en el repositorio respectivo, así como de su publicación en el Registro Oficial.

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

QUINTA. - Encárguese a la Coordinación General de Asesoría Jurídica, la puesta en conocimiento de la presente resolución a las áreas ejecutantes.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- Esta resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de la fecha su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la ciudad de Quito, D.M., a los veintiún (21) días del mes de octubre de 2026.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. –

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

	Cargo	Nombre	Firma
Elaboración:	**Analista de Desarrollo Normativo**	Mónica Carolina Naranjo Cobos	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: MONICA CAROLINA NARANJO COBOS
Revisión Jurídica:	**Coordinador General de Asesoría Jurídica**	Ricardo Alonso Dávalos Cornejo	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: RICARDO ALONSO DAVALOS CORNEJO
Revisión Técnica:	**Coordinadora General de Planificación y Gestión Estratégica**	Samantha Avelina Almeida Jara	Validar únicamente en FirmaEC. Firmado electrónicamente por: SAMANTHA AVELINA ALMEIDA JARA