



**RESOLUCIÓN No. 016-CTUGS-2024**

**EL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *“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 (...)”*;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala lo siguiente: *“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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”*;

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: *“La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos Autónomos Descentralizados”*;

Que, el artículo 260 ibidem establece que: *“El ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno.”*;

Que, los artículos 262, 263, 264 y 267 de la Constitución de la República del Ecuador, definen como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, planificar el desarrollo y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, para los niveles regional, provincial, cantonal y parroquial rural, respectivamente, de manera articulada con la planificación nacional y de los otros niveles de gobierno;

Que, el artículo 415 ibidem establece 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 (...)”*;

Que, el numeral 4 del artículo 4, del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone que: *“(...) Para efectos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, las instituciones del gobierno central y de los gobiernos autónomos descentralizados aplicarán las*



*normas de este Código respecto de (...); la coordinación de los procesos de planificación del desarrollo y de ordenamiento territorial, en todos los niveles de gobierno; la coordinación de los procesos de planificación con las demás funciones del Estado, la seguridad social, la banca pública y las empresas públicas, con el objeto de propiciar su articulación con el Plan Nacional de Desarrollo y los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial, según corresponda”;*

Que, el artículo 10 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, establece que: *“(...) se desarrollarán procedimientos de coordinación y armonización entre el gobierno central y los gobiernos autónomos descentralizados para permitir la articulación de los procesos de planificación territorial en el ámbito de sus competencias”;*

Que, el artículo 32 ibidem dispone que: *“El Sistema Estadístico y Geográfico Nacional será la fuente de información para el análisis económico, social, geográfico y ambiental, que sustente la construcción y evaluación de la planificación de la política pública en los diferentes niveles de gobierno.*

*La información estadística y geográfica que cumpla con los procedimientos y normativa establecida por la Ley de la materia, tendrá el carácter de oficial y deberá ser obligatoriamente entregada por las instituciones integrantes del Sistema Estadístico Nacional al organismo nacional de Estadística para su utilización, custodia y archivo (...);”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 3 establece los siguientes principios: *“El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios: (...) a) Unidad. - Los distintos niveles de gobierno tienen la obligación de observar la unidad del ordenamiento jurídico, la unidad territorial, la unidad económica y la unidad en la igualdad de trato, como expresión de la soberanía del pueblo ecuatoriano. (...) c) Coordinación y corresponsabilidad. - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. (...);”;*

Que, el artículo 56 del COOTAD, en cuanto a las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, entre otras, establece: *“Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres (...);”;*

Que, la Disposición General Décimo Quita ibidem prevé: *“Los procesos constructivos que inician a partir de la expedición de la presente reforma, deberán obligatoriamente cumplir con las normas ecuatorianas de la construcción que el ente rector en materia de hábitat y asentamientos humanos expedirá para el efecto. El alcance específico de su aplicación deberá ser detallado en los capítulos de la misma norma. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en atención a consideraciones particulares del cantón, podrán desarrollar normativa técnica adicional y complementaria que regule los procesos constructivos, siempre que el contenido de estas no contravenga ni sea de menor exigibilidad y rigurosidad que los detallados en las normas ecuatorianas de la construcción.”;*



Que, el artículo 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre el derecho a edificar dispone: *“El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.*

*El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional (...);*

Que, el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, tendrá *“la facultad para emitir las regulaciones nacionales sobre el uso y la gestión del suelo”, para lo cual, tendrá entre otras, las siguientes atribuciones: “(...) 3. Asesorar, a través de su Secretaría Técnica, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos sobre la aplicación de esta Ley y la normativa técnica que expida. 4. Las demás que establezca el ordenamiento jurídico vigente”;*

Que, el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: *“El Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo estará conformado por los siguientes miembros con voz y voto: 1. La máxima autoridad del órgano rector de hábitat y vivienda, o su delegado, quien la presidirá; 2. La máxima autoridad del órgano rector de la planificación nacional o su delegado permanente; 3. Un representante de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos o su delegado; 4. La máxima autoridad del ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres o su delegado permanente. La Secretaría Técnica del Consejo Técnico será ejercida por el ministerio rector de hábitat y vivienda. (...)”*

Que, el artículo 94 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, prevé que: *“La Secretaría Técnica, a más de las atribuciones que le otorgue el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, prestará apoyo y soporte administrativo al Consejo y elaborará las propuestas que vayan a someterse a su consideración, salvo que dichas propuestas sean encomendadas por el Consejo a otro organismo”;*

Que, el principio de colaboración establecido en el artículo 28 del Código Orgánico Administrativo establece: *“Las administraciones trabajarán de manera coordinada, complementaria y prestándose auxilio mutuo. Acordarán mecanismos de coordinación para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos. La asistencia requerida solo podrá negarse cuando la administración pública de la que se solicita no esté expresamente facultada para prestarla, no disponga de medios suficientes para ello o cuando, de hacerlo, causaría un perjuicio grave a los intereses cuya tutela tiene encomendada o al cumplimiento de sus propias funciones. Las administraciones podrán colaborar para aquellas ejecuciones de sus actos que deban realizarse fuera de sus respectivos ámbitos territoriales de competencia. En las relaciones entre las distintas administraciones públicas, el contenido del deber de colaboración se desarrolla a través de los instrumentos y procedimientos, que, de manera común y voluntaria, establezcan entre ellas”;*

Que, el artículo 10 de la Ley de Estadística dispone: *“Al Instituto Nacional de Estadística y Censos le corresponde (...) d) operar como centro oficial general de información de datos estadísticos del país (...);”*



Que, el artículo 20 de la Ley de Estadística establece: *“Todas las personas naturales o jurídicas domiciliadas, residentes, o que tengan alguna actividad en el país, sin exclusión alguna, están obligadas a suministrar, cuando sean legalmente requeridas, los datos o informaciones exclusivamente de carácter estadístico o censal, referentes a sus personas y a las que de ellas dependan, a sus propiedades, a las operaciones de sus establecimientos o empresas, al ejercicio de su profesión u oficio, y, en general a toda clase de hechos y actividades que puedan ser objeto de investigación estadística o censal (...)”*;

Que, el artículo 7 del Decreto Ejecutivo No. 77 de 15 de agosto de 2013 establece que: *“El Instituto Nacional de Estadística y Censos tendrá, además de las contempladas en la Ley, las siguientes funciones:*

- 1. Planificar la producción estadística nacional, con el fin de asegurar la generación de información relevante para la Planificación del Desarrollo Nacional y su correspondiente monitoreo y evaluación;*
- 2. Establecer normas, estándares, protocolos y lineamientos, a las que se sujetarán aquellas instituciones públicas que integran el Sistema Estadístico Nacional;*
- 3. Implementar un sistema de certificación del cumplimiento de la normativa de producción estadística para las entidades sujetas al Sistema Estadístico Nacional, previo a otorgar el carácter de información estadística oficial;*
- 4. Innovar en las metodologías sobre el levantamiento y análisis de información, así como en la definición de nuevos índices y métricas de acuerdo a sus competencias;*
- 5. Establecer y realizar el seguimiento de los procesos de estandarización en la difusión y uso de la información estadística oficial, asegurando en todo momento que dispongan de los medios necesarios para preservar el secreto estadístico, respetando el principio de confidencialidad; y,*
- 6. Administrar los mecanismos de consolidación de la información documental que sustenten la generación estadística y sus series históricas oficiales.”*;

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. 018-21 de 03 de junio de 2021 se designó a la Subsecretaría de Uso, Gestión de suelo y Catastros, como Secretaría Técnica del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, cuyas funciones se encuentran establecidas en el artículo 94 de la LOOTUGS y el artículo 10 del Reglamento Interno de Funcionamiento del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo;

Que, Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2024-0016-A de 13 de septiembre de 2024 se delegó a la Subsecretaría de Uso, Gestión de suelo y Catastros, ejerza las competencias que le corresponden al Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, como Presidente el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, conforme lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;

Que, mediante Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 se establecieron el procedimiento administrativo y los requisitos mínimos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción, contemplados en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, que garanticen los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y a la seguridad jurídica.”;

Que, con Informe técnico – legal para la reforma a la Resolución Nro. 009-CTUGS-2020 “Parámetros para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos remite la solicitud de que se incorpore el formulario de las Estadísticas de Edificaciones en la RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020 “Parámetros



para el procedimiento de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción”, para que sea considerado como un requisito obligatorio para que los GAD municipales otorguen los permisos de construcción, considerando al formulario referido, indispensable para la obtención de resultados oportunos y de calidad que permitan sustentar la construcción y evaluación de la planificación de la política pública y asegurar la generación de información relevante para la Planificación del Desarrollo Nacional así como de la generación de estudios especializados que contribuyan a la toma de decisiones públicas y privadas;

Que, con informe de viabilidad jurídica Nro. No. 2024-SUGSC-DPN-006 de 15 de octubre de 2024, de la Dirección de Políticas y Normativa de la Subsecretaría de Uso, Gestión de Suelos y Catastros, se emite informe jurídico favorable para que, el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, conozca y resuelva sobre el proyecto de resolución.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 92 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y la Resolución No. 001-CTUGS-2019, resuelve:

**Expedir la Resolución Reformativa de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 que contiene los  
“PARÁMETROS PARA EL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN DE PERMISOS, AUTORIZACIONES E  
INFORMES PREVIOS DE CONSTRUCCIÓN”**

**Artículo 1.-** Sustitúyase el texto del artículo 44 de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 por el siguiente:

**“Art. 44.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas menores.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos a la entidad competente del GADM, para iniciar el trámite:

- a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable (de ser el caso), de acuerdo con el formato establecido por el GADM;
- b) No adeudar al GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);
- c) Presentar cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía y certificado de votación;
- d) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;
- e) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
- f) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;
- g) Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato AutoCAD) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;
- h) Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
- i) Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance



*del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo;*

*j) Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,*

*k) Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.”.*

**Artículo 2.-** Sustitúyase el texto del artículo 54 de la Resolución No. 009-CTUGS-2020 por el siguiente:

**“Art. 53.- De los requisitos a ser presentados para la autorización de intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo.** - Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GADM, para iniciar el trámite:

*a) Solicitud suscrita por el propietario y el profesional responsable, de acuerdo con el formato establecido por el GADM;*

*b) Presentar cédula de identidad y certificado de votación del propietario. En caso de que el trámite lo realice un tercero presentará la autorización del propietario y su cédula de identidad y certificado de votación;*

*c) No adeudar GADM por parte del propietario del predio (esta información posee el GADM, no se requiere solicitar el certificado);*

*d) Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;*

*e) Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad y Certificado de gravámenes actualizado;*

*f) Certificado de aprobación del anteproyecto (de ser el caso);*

*g) Proyecto Técnico suscrito por el propietario del inmueble, el promotor en caso de que corresponda y los profesionales competentes;*

*h) Diligenciar y presentar el formulario de las Estadísticas de Edificaciones del INEC del año vigente. Este formulario está sujeto a cambios cada año;*

*i) Planos (en físico y en digital en formato AutoCAD georreferenciados) con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula), de los profesionales competentes en cada especialidad (nombre, profesión, número de cédula y registro Senescyt). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto;*

*j) Estudio geotécnico y mecánica de suelos, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción;*

*k) Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (de ser el caso).*

*l) Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;*

*m) Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente;*

*n) Deberá presentar una garantía a favor del GADM por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo; y,*

*o) Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.”*

#### **DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA**

Encárguese de la difusión y socialización del presente instrumento a la Secretaría Técnica del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo.



**DISPOSICIÓN FINAL**

La presente norma técnica entrará en vigor a partir de la aprobación del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en Quito D.M. a los, 21 de octubre de 2024.

Mgs. Margoth Patricia Recalde Martínez  
**PRESIDENTA DEL CONSEJO TÉCNICO DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**  
**MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**

Mgs. Andrea Carolina Sánchez Aguirre  
**SUBSECRETARIA DE PLANIFICACIÓN NACIONAL**  
**DELEGADA PERMANENTE DEL SECRETARIO NACIONAL DE PLANIFICACIÓN**

Ing. Hipólito Iván Carrera Benites  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA MANÁ**  
**DELEGADO PERMANENTE DE LOS 221 GAD MUNICIPALES Y METROPOLITANO**