

RESOLUCION Nro. GADMSFD-A-DESM-2023-0016-R

LA MAXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI, PROVINCIA DE SUCUMBIOS

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece 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;

Que, el artículo 76 Ibídem señala que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: (...) **numeral 7.** El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: **literal I)** Las resoluciones de los poderes 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone 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. 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 Ibídem, prescribe: "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 253 de la Carta Magna señala que: "Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley;

Que, el artículo 264 del mismo cuerpo legal prescribe que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: **Numeral 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. **Numeral 2.** Ejercer el control sobre



el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) **Numeral 9.** Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. (...);

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en lo pertinente señala: Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) **literal 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; (...);

Que, el artículo 55 Ibídem, en lo pertinente señala. -Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. **Literal b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...);

Que, el artículo 424 del COOTAD dice: Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;



Que, el artículo 470 del mismo cuerpo legal en lo pertinente señala: Fraccionamiento y reestructuración.- El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el artículo 471 del COOTAD dice: Fraccionamiento agrícola.- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo;

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en lo pertinente señala.- Superficie mínima de los predios. "Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos";

Que, el artículo 476 Ibídem señala: Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el



concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados.

Que, el art. 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo: LOTUGS: señala Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicara lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el art. 52 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Shushufindi: PUGS: en lo pertinente señala Suelo Rural de Producción Agropecuaria. - Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, que deberá observar un equilibrio con la construcción y la urbanización masiva, el fraccionamiento o subdivisión en lotes menores a lo establecido en la zonificación y de pequeños loteamientos.

Que, el art. 84 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Shushufindi: PUGS: establece: Márgenes de protección en Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas vertientes, canales de riesgos etc. (...);

Que, el art. 85 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi: PUGS en lo pertinente se refiere a las áreas de afectación por vías. -Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos en concordancia con la ley de caminos. (...);

Que, el art. 86 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón el Shushufindi: PUGS, se refiere a las áreas de afectación por redes. - Son áreas por razones de seguridad que se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. Servidumbres creadas mediante decreto ejecutivo 616 registro oficial N° 584 del 28 de junio de 1974 y demás normativas similares. (...)

Que, el art. 126 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi: PUGS señala los Tipos de Proyectos de Subdivisión. - Los proyectos de subdivisión son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme la zonificación establecida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo y las contribuciones de áreas verdes y vías. (...);

b) Fraccionamientos o Subdivisiones en suelo rural. - En suelo rural, destinado a producción agropecuaria y expansión urbana se podrá subdividir observando las condiciones establecidas en el COOTAD Y PUGS. Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional en concordancia con el



artículo 19 de la ley de ordenamiento territorial, No se podrá fraccionar en áreas de conservación y aprovechamiento extractivo y en general en terrenos que superan el 30% de inclinación. (...);

6.- Los terrenos ubicados en el área urbana del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente norma mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y parámetros técnicos de actuación de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del. GAD Municipal de Shushufindi y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la ley. y estarán sujetos a las siguientes determinaciones además de las determinadas en sus polígonos de intervención: (...),

b) Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas go terrenos en el suelo rural sin acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD.

d) En suelo rural o que declarado No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas. Se entenderá por parcelación agrícola a las de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agropecuaria y forestal que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo no urbanizable son las siguientes:

- Unidad mínima de actuación: de 0,5 has (cero coma cinco hectárea)
- Frente mínimo: 50 metros (cincuenta metros)
- Relación frente/fondo: Comprendida entre 0,50 y 1.
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y los retiros hacia los demás linderos con edificación.
- Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos, 6,48 metros.
- Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 30 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.
- Retiros Laterales y posteriores: 7 metros.
- Para edificaciones de más de 3 pisos, se solicitará la autorización al Concejo del GAD Municipal de Shushufindi que emitirá una normativa dependiendo del tipo de construcción a realizarse.

Que, el Art. 206 de la Ordenanza que Contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi: PUGS se refiere a las áreas de protección especial.-Pasos de Servidumbre de oleoductos: Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: Poliducto Quito-Shushufindi, colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos,



ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial de acuerdo a las especificaciones señaladas OUGS y/o PDOT (...);

Que, el Pronunciamiento Procuraduría General del Estado Subdirección de Asesoría Jurídica Extracto de Consultas Septiembre del 2011, OF. PGE. Nro. 03486, de 01/09/2011 se refiere a la CONSULTA: Quien tiene la (sic) para autorizar los fraccionamientos, el ejecutivo o del (sic) legislativo del GAD Municipal de la Maná, establece el PRONUNCIAMIENTO: En contestación a los términos de la tercera consulta, conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al ejecutivo del gobierno autónomo cantonal, autorizar el fraccionamiento de terrenos, mientras que le compete al concejo cantonal como instancia legislativa, de conformidad con los artículos 55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante la normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio del cantón;

Que, mediante Solicitud de Trámite Administrativo Nro. **0017581** el señor **GUAMAN RUMIGUANO MILTON MESIAS**, solicita el fraccionamiento del terreno rural de la fracción de su propiedad cuya área total según escritura es de **nueve hectareas** de superficie, ubicado en el sector de la Precooperativa Unión del Carmen, de la parroquia y cantón Shushufindi, provincia de Sucumbíos; conforme se desprende del certificado del Registro de la Propiedad.

Que, según consta en el INFORME N° 085-DPT-JPDOT-GADM-SFD-2022- JDVS, de fecha 15 de diciembre de 2022, suscrito por el Arq. Juan Danilo Vega Silva, Jefe de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (E), se manifiesta que el expediente para fraccionamiento rural cumple con la normativa y por lo tanto es factible fraccionar el predio en las partes propuestas a favor de sí mismo, ya sea para una venta posterior o para el trámite de individualización predial y principalmente recomienda aprobar el fraccionamiento propuesto por el solicitante y que se respete los retiros de áreas y proyecciones de vías, ley de caminos, área de protección, estero, línea de alta, entre otros

Que, según MEMORANDO N° GADMSFD-DPT-2022-1520-M, de fecha 19 de diciembre de 2022, la Lic. Mariela Giraldo, Directora de Planificación (E) da a conocer la aprobación del fraccionamiento rural requerido por el peticionario y solicita que se proceda con el trámite correspondiente;

Que, de acuerdo al INFORME Nro. 030-PS-SS-GADMSFD-2022, de fecha 19 de enero de 2023, la señora Dra. Sara Serrano, Procuradora Síndica, recomienda que la máxima autoridad resuelva favorablemente la solicitud de fraccionamiento rural de propiedad del señor **GUAMAN RUMIGUANO MILTON MESIAS**, de conformidad a los planos anexos mismos que son de absoluta responsabilidad de la peticionaria y del profesional que lo suscribió, además la peticionaria procederá a la protocolización del fraccionamiento aprobado con su respectiva resolución en una notaría y la inscripción en el Registro de la Propiedad

Que, ésta autoridad avoca conocimiento de los respectivos informes tanto técnicos como jurídico, debidamente enunciados en los considerandos del



presente instrumento legal, los cuales recogen los fundamentos de viabilidad técnica y legal, mismos que se derivaron de la solicitud ingresada oficialmente a la entidad municipal por el propietario del bien inmueble, trámite que debe atenderse bajo principios fundamentales de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación; y, con el objetivo de administrar y coordinar acciones para hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución en diferentes ámbitos;

En uso de las atribuciones y facultades que me otorga la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD y demás leyes vigentes en el Territorio Ecuatoriano.

RESUELVO:

1. **ACOGER** íntegramente el INFORME N° 085-DPT-JPDOT-GADM-SFD-2022-JDVS e INFORME Nro. 030-PS-SS-GADMSFD-2022, emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y Procuraduría Síndica, respectivamente relacionados con el fraccionamiento de terreno rural de propiedad del señor **GUAMAN RUMIGUANO MILTON MESIAS**,
2. **AUTORIZAR** el fraccionamiento del lote de terreno rural signado S/N, registrado con clave catastral 2104505102009062000 ubicado en el Sector Unión del Carmen de la parroquia y canton Shushufindi, Provincia de Sucumbíos, de propiedad del señor **GUAMAN RUMIGUANO MILTON MESIAS**, a favor de sí mismo, ya sea para una venta posterior o para el trámite de individualización predial de acuerdo de acuerdo a la nueva planimetría y a los linderos y dimensiones que constan en el INFORME N° 085-DPT-JPDOT-GADM-SFD-2022- JDVS y que se describe a continuación:

LOTE No. 2-1 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON ESTERO EN 15.18m; Y, CON CAMINO DE ACCESO EN 12.50 m	27.68 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 43.01 m; Y, CON ESTERO EN 14.72 m	57.73 m
ESTE: CON LOTE N° 2-2 EN 236.17 m	236.17 m
OESTE: CON ENRIQUE FLORES EN 239.37 m	239.37 m

**AREA TOTAL 1.0014 Has.
EXISTE AREA AFECTADA**



LOTE No. 2-2 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 50.03 m	50.03 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 50.00 m	50.00 m
ESTE: CON LOTE N° 2 EN 237.70 m	237.70 m
OESTE: CON LOTE N° 2-1 EN 236.17 m	236.17 m

**AREA TOTAL 1.1853 Has.
NO EXISTE AREA AFECTADA**

LOTE No. 2-3 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 50.03 m	50.03 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 50.10 m	50.10 m
ESTE: CON LOTE N° 2-4 EN 235.13 m	235.13 m
OESTE: CON LOTE N° 2 EN 236.56 m	236.56 m

**AREA TOTAL 1.1792 Has.
NO EXISTE AREA AFECTADA**

LOTE No. 2-4 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 50.03 m	50.03 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 50.06 m	50.06 m
ESTE: CON LOTE N° 2-5 EN 234.30 m	234.30 m
OESTE: CON LOTE N° 2-3 EN 235.13 m	235.13 m

**AREA TOTAL 1.1733 Has.
NO EXISTE AREA AFECTADA**



LOTE No. 2-5 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 50.03 m	50.03 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 50.06 m	50.06 m
ESTE: CON LOTE N° 2-6 EN 233.62 m	233.62 m
OESTE: CON LOTE N° 2-4 EN 234.30 m	234.30 m

AREA TOTAL 1.1697 Has

NO EXISTE AREA AFECTADA.

LOTE No. 2-6 A FRACCIONAR Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 50.03 m	50.03 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 50.05 m	50.05 m
ESTE: CON LOTE N° 3 EN 233.04 m	233.04 m
OESTE: CON LOTE N° 2-5 EN 233.62 m	233.62 m

AREA TOTAL 1.1666 Has

NO EXISTE AREA AFECTADA.

LOTE No. 2 RESERVA DEL PROPIETARIO Y SUS LINDEROS

NORTE: CON CAMINO DE ACCESO EN 56.01 m	56.01 m
SUR: CON VIA DE ACCESO EN 56.07	56.07 m
ESTE: CON LOTE N° 2-3 EN 236.56 m	236.56 m
OESTE: CON LOTE N° 2-2 EN 237.70 m	237.70 m

AREA TOTAL 1.3284 Has

NO EXISTE AREA AFECTADA

- 3. INCLUIR UNA CLAUSULA ESPECIAL**, con el objeto de **PROHIBIR** la construcción, plantación de árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía, salvo cuando exista autorización del Ministerio de Obras Públicas y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con materiales que sean fácilmente



transportable a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas"; esto, para el caso de que un futuro inmediato existiera afectaciones por derecho de vía, propuestas, ya sea por parte del Gobierno Central, GAD Provincial o Cantonal, conforme lo establece la Ley de Caminos.

- 4. SUGERIR** a los propietarios del bien inmueble que una vez efectuado el fraccionamiento, modifique su escritura en base a los datos que se reserva.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a los treinta días del mes de enero del 2023.

Ing. Byron Rojas Agila
ALCALDE (S)

RAZÓN.- Siento como tal, que la Resolución que antecede, fue emitida y suscrita por el señor Ing. Byron Rojas Agila, Alcalde Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, provincia de Sucumbíos, a los treinta días del mes de enero del 2023.- **LO CERTIFICO:**

Ab. Elizabeth Obando
SECRETARIA GENERAL

SG/.