



Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2026-0038-ORD

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 26 de la Constitución de la República del Ecuador define: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...)".
- Que,** el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "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 Art. 31 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía".
- Que,** el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios (...)".
- Que,** el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador ordena: "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: (...) 7. El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) 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 Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador describe: "La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados".
- Que,** el Art. 248 de la Constitución de la República del Ecuador estipula: "Se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación".

Cerca de ti!



- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...)”.
- Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador señala: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.
- Que,** el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador describe: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna (...)”.
- Que,** el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo establece: “Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”.
- Que,** el Art. 14 del Código Orgánico Administrativo 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. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho”.
- Que,** el Art. 17 del Código Orgánico Administrativo define: “Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes”.
- Que,** el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), enfatiza: “Funciones. - Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) 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; (...) e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; (...)”.
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras

Cerca de ti!



que determine la ley: (...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)"

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) preceptúa: "Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra (...)"

Que, el Art. 318 del COOTAD, en lo que respecta a la sesión ordinaria dice: "Los consejos regionales y los concejos metropolitanos y municipales sesionarán ordinariamente cada ocho días. En todos los casos, la convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado se realizará con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten".

Que, el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), define: "Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados (...)"

Que, Art. 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: "Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en

Cerca de ti!



los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad”.

- Que,** el Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), define: “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 (...)”.
- Que,** Art. 432 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: “Obras en riberas de ríos y quebradas. - Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas. Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor”.
- Que,** Art. 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “Potestad de partición administrativa. - Cuando por resolución del órgano legislativo del gobierno descentralizado autónomo municipal o metropolitano, se requiera regularizar barrios ubicados en su circunscripción territorial, el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, podrá, de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa”.
- Que,** la Décima Cuarta Disposición General del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través

Cerca de ti!



de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley serán exoneradas de este porcentaje”.

Que, el Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: “Glosario. - para efectos de la aplicación de esta ley, se analizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (...) 2.- Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. (...)”.

Que, el Art. 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define: Principios rectores. Son principios rectores para el reordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes: (...) 2.- La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenden a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el buen vivir. (...) 7.- La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.”.

Que, el Art. 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: Ordenamiento territorial. - El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”.

Que, el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece: define “Suelo Urbano. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación: 1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación. 2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. 3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los

Cerca de ti!





asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos”.

Que, el Art. 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define: “Asentamiento de hecho. - se entiende por asentamiento de hecho, aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha sido considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad de la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”.

Que, el Art. 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define: “Declaración de regularización prioritaria. - los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión del suelo, determinaran zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo”.

Que, el Art. 126 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, determina. - “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. (...) 8-. Diferencias entre Áreas de Transferencia y de Dominio. - a. En todos los casos en los que existiera diferencias entre las dimensiones constantes en la escritura pública y las que constan en el proyecto de fraccionamiento o de la respectiva verificación de linderos se aceptará una tolerancia máxima de más o menos 5 % en las áreas urbanas del cantón y más o menos un 10% en las áreas agrícolas del cantón. b. Si las diferencias excedieran a las tolerancias señaladas, los interesados en forma previa a la aprobación sin perjuicio del pago de los impuestos justificarán legalmente el dominio de dichas diferencias mediante escritura aclaratoria o certificatoria en caso de existir las dos partes contratantes, si no existieren estas, el propietario o interesado podrá realizar una declaración juramentada ante un notario público o juez de lo civil siempre y cuando el excedente no supere el 100% de lo señalado en la escritura pública, en caso de que la superficie excediere el porcentaje señalado, deberá recurrir a los trámites judiciales pertinentes y obtener la correspondiente sentencia y realizar el trámite tributario respectivo. c. En toda transferencia de dominio se respetará el precio establecido en la escritura si esta fuere mayor al avalúo municipal; si fuere menor los impuestos de alcabala y la utilidad mínimos estarán referidos al avalúo real que

Cerca de ti!



consta en el catastro municipal. d. En caso de transferencias de dominio al existir diferencias entre el área que está transfiriendo el propietario y la señalada en la escritura pública de dominio con respecto a la nueva escritura que se va a suscribir, se aplicará según el caso las tolerancias señaladas en el literal a) de este artículo o justificarán legalmente el dominio de dichas diferencias mediante escritura aclaratoria o rectificatoria. Para el caso de diferencia de áreas que se encuentran del rango de tolerancia y poder rectificar las mismas, se deberá realizar una solicitud a la Jefatura de Avalúos y Catastros acompañada con los requisitos respectivos”.

Que, las normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos-rurales y avalúos de la dirección nacional de avalúos y catastros N° 017-20, establece: “Administración de las claves catastrales. - Se deberá tomar las siguientes consideraciones: (...) d) Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave catastral del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en polígono catastral”.

Que, el Art. 18 de las normas técnicas nacionales para el catastro de bienes inmuebles urbanos- rurales y avalúos de la dirección nacional de avalúos y catastros N° 017-20, establece: “Consideraciones generales. - La gestión del catastro inmobiliario multifinilar, observará por parte de los respectivos GAD municipales y metropolitanos las siguientes consideraciones generales: (...) d) Cada predio tiene que estar representado e identificado en las bases de datos catastrales”.

Que, mediante resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los “lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho”, en su artículo 2 define. - “Objetivos específicos. - Se establecen como objetivos específicos: a. Levantar periódicamente la información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en el territorio de cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, como insumo técnico básico para los procesos de regularización de asentamientos humanos de hecho. b. Alimentar los sistemas de información local y nacional. c. Regularizar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable. d. Beneficiar a los poseedores de buena fe de los predios donde se encuentran asentados a fin de regularizar su situación física y legal. e. Incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados o en proceso de consolidación en la planificación municipal para que tengan acceso a infraestructura y servicios públicos de soporte”.

Que, Art. 4 de la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los “lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho” establece las “Definiciones. - Para efectos de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones: a. Asentamientos humanos: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. b. Asentamiento humano de hecho: Caracterizado por una forma de ocupación del territorio urbano y rural que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o

Cerca de ti!





metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras, equipamientos y servicios básicos. e. Consolidación: Cada GADM establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades (...)"

Que, Art. 6 de la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los "lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho "define: "Asentamientos humanos de hecho objeto de reconocimiento. - Son objeto de reconocimiento los asentamientos humanos de hecho con las siguientes características: a. Asentamientos humanos de hecho cuya ocupación del territorio incurra en procesos de fraccionamiento, trama vial, dotación de áreas verdes, equipamientos y servicios que no están inscritos en el planeamiento urbanístico de los GADM; b. Asentamientos humanos de hecho que presentan inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos; c. Asentamientos humanos de hecho que se encuentran fuera de zonas de riesgo o en zonas de riesgo mitigable conforme a los lineamientos del ente rector en materia de gestión de riesgos".

Que, Art. 19 de la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los "lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho señala "Exclusividad.- Los GADM determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad y serán visualizados en el PDOT; y la declaratoria de regularización prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS, siguiendo los parámetros establecidos en la presente resolución, y no podrán incluirse posteriormente más asentamientos humanos de hecho a este proceso, a excepción de algún asentamiento que no haya sido identificado, y pruebe que cumple todos los requisitos para su reconocimiento y regularización. Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial".

Que, Art. 21 de la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los "lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho define "Iniciativa de regularización. - Los procesos de regularización de los asentamientos humanos de hecho deberán iniciarse por iniciativa pública de los GADM una vez identificados y levantada la información de acuerdo a lo que establece la presente resolución. a. Por potestad de partición administrativa: Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del GADM, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultada/o para ejercer la partición administrativa,

Cerca de tí!



siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente resolución y en el COOTAD. b. Declaratoria de regulación prioritaria: Los GADM en el PUGS determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física urbanística y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria de regulación prioritaria se realizará en el componente urbanístico del PUGS. c. Por petición: Podrán ser objeto de regularización mediante la petición de parte de los interesados, cumpliendo todos los requisitos establecidos en esta resolución y cualquiera adicional que determine el GADM”.

- Que,** la resolución Nro. 006-CTUGS-2020, del Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo sobre los “lineamientos para procesos de levantamiento periódico de información y regularización de los asentamientos humanos de hecho en sus Disposiciones Generales. Tercera .-señala “Proceso de regularización integral de los asentamientos humanos de hecho.- La presente resolución será de cumplimiento obligatorio para los GADM para el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho que se hayan constituido de forma previa al 28 de diciembre de 2010. Los asentamientos humanos de hecho constituidos posteriores a la fecha establecida en la LOOTUGS se considerarán en la planificación de los GADM; sin embargo, su regularización no será considerada como prioritaria”.
- Que,** el Art. 31 Ordenanza Sustitutiva que pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 Del Cantón Shushufindi señala. - “Ocupación del Suelo. - Cada PIT detalla el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT: (...) b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial”.
- Que,** el Art. 37 Ordenanza Sustitutiva que pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 del Cantón Shushufindi establece: “Asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social. - los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social serán determinados conforme la normativa local vigente. La identificación y ubicación geográfica de los mismos será realizada por la instancia técnica responsable del Ordenamiento Territorial y del Uso y Gestión del Suelo”.
- Que,** la Disposición General Tercera de la Ordenanza Sustitutiva que pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 del Cantón Shushufindi señala: “No podrán ser regularizados los predios correspondientes a asentamientos de hecho, asentados en las zonas de conservación, amortiguamiento y/o riesgo y se determinará la afectación en el diseño urbanístico realizado para la legalización del

Cerca de tí!



sector. Los asentamientos en zonas de riesgo a regularizar, deben ser reubicados en zonas seguras”.

- Que,** la Disposición Transitoria Séptima de la Ordenanza Sustitutiva que pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2023-2027 y del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2021-2033 del Cantón Shushufindi define: “Hasta la emisión de las respectivas ordenanzas complementarias el GADM de Shushufindi aplicará los procedimientos tipificados en la RESOLUCIÓN Nro. 009-CTUGS-2020 y el REGLAMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN SHUSHUFINDI (en los casos que aplique)”.
- Que,** el Art. 12 de la Ordenanza que Regula el Procedimiento Parlamentario para el Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en lo que respecta a la sesión ordinaria determina que “Instalado el consejo, celebrará cuatro sesiones ordinarias al mes, las cuales se efectuarán fundamentalmente los días jueves de cada semana a partir de las 14h00 horas. La convocatoria la realizará el Alcalde o Alcaldesa con al menos con 48 horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten.
- Que,** mediante Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2025-00192-ORD, adoptada en la sesión ordinaria del 30 de octubre del 2025, el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi resolvió lo siguiente: “(...) Artículo 4. REMITIR a la Dirección de Comunicación Social y Participación Ciudadana para que realice el proceso de socialización del Proyecto de Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural “La Victoria, que cumplido el proceso se remita al área pertinente para emisión del respectivo informe para el segundo y definitivo debate.
- Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-JUPCCS-2026-003-I del 11 de febrero de 2026, la Tlga. Nidia Jumbo, Jefe de Participación Ciudadana (E), recomienda al Ing. Fabricio Copo, Director de Comunicación Social y Participación Ciudadana lo siguiente: (...) remitir a Procuraduría síndica para su respectivo análisis jurídico y de ser favorable dicho Proyecto de Ordenanza sea puesto a consideración del Concejo Municipal en sesión ordinaria, para su respectiva aprobación, conforme lo establece el COOTAD.
- Que,** mediante memorando N°: GADMCSHFD-DCSPCCS-2026-057-M del 11 de febrero de 2026, el Ing. Fabricio Copo, Director de Comunicación Social, Participación Ciudadana y Control Social Encargado, informa al señor Ab. Edison Procel, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...) De acuerdo con lo señalado en el informe técnico, el proceso de socialización se realizó conforme a la normativa vigente, garantizando la participación ciudadana, el respeto a los derechos constitucionales de hábitat y vivienda, y el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el COOTAD y demás normativa aplicable. Asimismo, se adjuntan las actas de socialización y el registro de asistencia correspondientes.
En virtud de lo expuesto, y conforme a la recomendación emitida por la Jefatura de Participación Ciudadana, solicito a usted se sirva realizar el análisis jurídico correspondiente y, de ser procedente, emitir el criterio para que el referido Proyecto

Cerca de ti!



de Ordenanza sea puesto a consideración del Concejo Municipal, para su respectivo tratamiento y aprobación conforme lo establece el COOTAD.

- Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0078-I del 23 de febrero de 2026, registrado bajo el número de CÓDIGO SIGAP GADNCSFD-DOT-2025-003677-I el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), informa al señor Alcalde Subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) Una vez que se cuenta con el INFORME Nro. GADMCSHFD-JUPCCS-2026-003-IF, de fecha 11 de febrero de 2026, suscrito por la JEFE DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (E), en el que indica que el 04 de febrero del 2026, se llevó a efecto la socialización y aprobación de los planos del asentamiento humano rural La Victoria, misma que se realizó conforme a la normativa vigente, garantizando la Participación ciudadana, así como también el Respeto a los derechos constitucionales de hábitat y vivienda, se denota que se dio cumplimiento a lo determinado en el Art. 4 de la Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2025-00192-ORD, adoptada en la sesión ordinaria del 30 de octubre del 2025; y, al no existir observación alguna al Proyecto de Ordenanza en referencia por parte de la Cámara Edilicia así como de la ciudadanía, con la debida consideración, recomiendo a usted, se sirva incorporar dentro la convocatoria, un punto del Orden del día a fin de que el Concejo Municipal Resuelva: Aprobar en Segundo y Definitivo debate la ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL "LA VICTORIA".
- Que,** el señor Jonny Cedeño Zambrano, Alcalde Subrogante del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en uso de sus atribuciones, ha notificado a la señora concejala, y señores concejales, dentro de los términos de ley, la convocatoria para la sesión ordinaria del día 26 febrero de 2026.
- Que,** en el quinto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo: Conocer, resolver y aprobar en segundo y definitivo debate la Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria" de la Parroquia Shushufindi, con sustento en el informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-078, suscrito por el MSc. Edison Procel Procurador Síndico Encargado.
- Que,** luego de la explicación por parte del área técnica de la Dirección de Planificación y jurídica, la señora Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autonomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi pone a consideración del seno del concejo el punto del orden del día para el debate, análisis y resolución correspondiente.
- Que,** se calificó la moción presentada por el señor Concejel **Ab. Ortin Vásquez Merino** y respaldada por el señor Vicealcalde **Jonny Cedeño Zambrano** se receptó la votación, y se obtiene como resultado que la única moción presentada, obtuvo votación por unanimidad del seno del concejo municipal.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 57.- establece: Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo

Cerca de ti!



Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Con las atribuciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

RESUELVE:

- Artículo 1** **ACOGER** el contenido del informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0078-I, suscrito por el MSc. Edison Procel Procurador Síndico Encargado.
- Artículo 2.** **APROBAR** en segundo y definitivo debate la Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria" de la Parroquia Shushufindi.
- Artículo 3.** **REMITIR** la presente resolución al área jurídica para la continuidad del proceso administrativo pertinente.
- Artículo 4.** **ENCARGAR** a secretaria general realice el trámite pertinente, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.
- Artículo 5.** **REMITIR** a la Unidad de Sistemas Informáticos un ejemplar en magnético LA Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria" de la Parroquia Shushufindi para que procedan a la publicación en la Página WEB institucional.
- Artículo 6-** **NOTIFICAR** a la Dirección de Planificación la presente Ordenanza para la aplicabilidad de acuerdo a su competencia.

Lic. Mercedes Castillo Paladines, Secretaria General Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi. **CERTIFICA:** Que el presente documento, fue elaborado una vez conocida la votación del concejo municipal, y leída la presente Resolución por parte de la suscrita Secretaria General Encargada, en la sesión ordinaria del 26 de febrero del 2026.

Shushufindi, 27 de febrero del 2026

LO CERTIFICO:

Lic. Mercedes Castillo P.
**SECRETARIA GENERAL (E) DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**



Cerca de ti!