



Resolución de Concejo No. GADMCSHFD-CM-2026-0047-ORD

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador expresa 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: l) 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. 226 de la Constitución de la República del Ecuador expresa 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.
- Que,** el Art. 436 del Código ibidem textualmente dispone: "Autorización de transferencia. -Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar



un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado" (...).

Que, el Art. 437 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) literalmente dispone: "Casos en los que procede la venta. -La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos: a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado. (...).

Que, el Art. 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano 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. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades: Numeral 3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios; Numeral 6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los posesionarios del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

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".

Cerca de ti!



- 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 efectuaran 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,** el Art. 8 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, establece la procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales, los bienes inmuebles a legalizarse, serán aquellos de dominio privado del GAD Municipal de Shushufindi que se encuentren en posesión de una persona natural o jurídica, que cumpla con la calidad de poseionario y/o arrendatario.
- Que,** el Art. 9 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, establece. De las Certificaciones. - La Jefatura de Avalúos y Catastros certificara que el bien inmueble a adjudicarse consta en el inventario actualizado de todos los bienes de dominio privado; determinándose los valores que deben pagar para la adjudicación del bien solicitado, si fuere el caso; e informará que el bien Inmueble es parte de la donación que realizo el IERAC, para el desarrollo urbano del Cantón y que por lo tanto es conveniente su adjudicación y legalización.
- Que,** el Art. 10 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, señala: De la Dirección de Planificación Territorial.- La Dirección de Planificación Territorial, determinará las afectaciones existentes y realizará la inspección al sitio donde está ubicado el inmueble y controlará que el levantamiento Planimétrico y coordenadas que establezcan la ubicación, linderos, extensiones y superficie del inmueble, que es materia del trámite, que deberá presentar el peticionario y/o beneficiario, correspondan a la realidad; a la vez informará si está o no afectado para la ejecución de alguna obra contemplada en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo certificar la factibilidad técnica de la petición de adjudicación presentada.
- Que,** el Art. 11 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi

Cerca de ti!



señala: De la Procuraduría Síndica. - Esta Dirección recibirá el expediente y una vez que se hayan cumplido con los requisitos previstos en esta Ordenanza, procederá a emitir el informe jurídico respectivo, referente a la adjudicación requerida.

- Que,** el Art. 12 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonales y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, establece los requisitos que deben reunir las personas naturales o jurídicas para la adjudicación y escritura de terrenos municipales.
- Que,** el Art. 14 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonal y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, establece el Valor de la transferencia.- Con los informes pertinentes, la Dirección Financiera a través de la Unidad de Rentas procederá a emitir el título de crédito en concepto del valor de la transferencia, en función de la superficie, tomando como base los valores eje (valor metro cuadrado), que están dentro del área de la escritura global municipal catastrado conforme lo dispone el COOTAD arts. 481 y 495.
- Que,** el Art. 17 de la Ordenanza que Reglamenta los Procesos de Adjudicación de los Bienes Inmuebles Municipales, ubicadas en las cabeceras cantonales y parroquiales y de los declarados mostrencos a personas particulares en el Cantón Shushufindi, prescribe que será el Concejo Municipal quien conocerá y adjudicará los lotes de terreno a favor del beneficiario y autorizará a la Alcaldesa proceda con la legalización de escrituras.
- Que,** el Art. 17 de la Ordenanza que Delimita y Aprueba el Asentamiento Humano de Hecho "Los Ceibos, señala. - Requisitos Para Titularización Individual. - Los posesionarios de buena fe para proceder a realizar las escrituras individuales, y a efectuar los gastos notariales, de inscripción y demás trámites administrativos mismos que serán asumidos por cada uno de ellos; los cuales deberán cumplir con los siguientes requisitos: a) Cedula y certificado de votación, b) Certificado de no ser servidor público municipal (...).
- Que,** el Art. 19 de la Ordenanza que Delimita y Aprueba el Asentamiento Humano de Hecho "Los Ceibos, expresa. VALOR DEL SUELO POR M2. - Considerando que el Asentamiento Humano de hecho se encuentra dentro del perímetro urbano, se establece que el valor del suelo para efectos de adjudicación de bienes mostrencos será de USD 1.75 por metro cuadrado. Este valor se aplicará exclusivamente a los predios señalados en el artículo 5 del presente cuerpo legal.
- Que** mediante solicitud de trámite administrativo No. 0022812, el señor CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO, con Cédula de Ciudadanía No. 0202343430,

Cerca de ti!



inicia trámite de linderación y aprobación de escritura Municipal acorde a la planimetría y documentos adjuntos.

Que, (...) Mediante CERTIFICADO DE FICHA REGISTRAL NRO. 24.101, con fecha 04 de diciembre del 2025, la MGS. Norma Galeas Galeas, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi (E), certifica que: La ficha registral contiene la historia jurídica del predio que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad PROPIETARIO(S) EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI PARROQUIA SHUSHUFINDI TIPO DE BIEN LOTE DE TERRENO; SUPERFICIE: 2 HAS 9723.08 M2 DESCRIPCIÓN Y LINDERACIÓN. - "(...) Lote de terreno signado con el numero CERO UNO, Manzana número VEINTINUEVE, ubicado en la Avenida Rio Doch. del Barrio Los Ceibos, de la Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbíos. NORTE. - Con Rio Doch y lote del señor Carlos Flores, en ciento cuarenta metros. SUR. - Con lote de la señora Solanda Vivas, en ciento cuarenta metros. ESTE. - Con reserva del vendedor, en doscientos cincuenta metros. OESTE. - Con terreno del señor Carlos Flores y Asociación de Vivienda la UNE, en doscientos cincuenta metros. Dando una cabida de: DOS HECTÁREAS CON NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS METROS CUADRADOS CON CERO OCHO CENTÍMETROS CUADRADOS. (...)" Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales. NO SOPORTA GRAVAMEN (es) vigente(s) (...).

Que, con CERTIFICADO NRO. 7130 - 2025, la Mgs. Norma Galeas Galeas, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi, en forma legal certifica lo siguiente: Que revisados los libros de registros de la oficina a mi cargo según sus índices, Que el Sr. CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO, con Cédula de Ciudadanía No. 0202343430 de Nacionalidad Ecuatoriana, de Estado Civil Soltero, Si es propietario de ningún bien inmueble que se halla ubicado en esta jurisdicción. - Lote de terreno signado lote de terreno signado con el numero CATORCE, de la Manzana número CINCO. ubicado en el Barrio "Dos de Agosto", de la parroquia y cantón Shushufindi, provincia de Sucumbíos, Dando una Cabida de: TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO COMA CERO CUATRO METROS CUADRADOS (375.04 m2) de superficie. Quien adquiere por compra un lote de terreno urbano otorgado por: Erazo Zurita Wilman German y Pérez Erazo Mayra Isabel, Escritura pública de Compraventa de Derechos y Acciones celebrada el dieciséis de febrero del año dos mil veintidos, en la Notaria Primera del Cantón Shushufindi a cargo del Dr. Patricio Tapia Carpio. Queda bajo el No. 151, Folio No. 131vta/132, Tomo Primero del dos de marzo del año dos mil veintidos. Repertorio No. 279. Ficha No. 22419. SE ENCUENTRA; Libre de gravámenes. -a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices, libros registro entregados al Registro de la Propiedad del Cantón Shushufindi mediante acta Entrega Recepción de Septiembre dos mil once. - b) Esta administración no se responsabiliza de los datos erróneos o falsos que se hayan proporcionado por los particulares y que puedan inducir a error o

Cerca de ti!



equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado.- (...).

Que, según Certificado de Transferencia de Dominio Nro. 000909, de fecha 26 de enero del 2026, la Jefe de Avalúos y Catastros CERTIFICA que revisados los registros del Catastro Urbano del Cantón consta el predio del señor CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO, con Cédula de Ciudadanía No. 0202343430 es posesionaria del lote de terreno Nro. 01, Manzana 54, Sector 02, del Barrio Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos, Área 441.55 m²; Dirección: Calle Cumanda y 8 de Marzo; Valor Metro Cuadrado USD. \$ 1.75; Clave Catastral Nro. 2104530102054001000, Informe de Línea de Fábrica Nro. 017749, Fecha del informe topografía 15/01/2026 Observaciones: Avalúo cálculo de Alcabalas \$ 2.602,74.

Que, mediante Trámite de Escritura Nro. 004, con fecha 26 de enero de 2026, la Jefe de Avalúos y Catastros del GADM de Shushufindi, CERTIFICA que el Sr. CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO portadora de la cédula de ciudadanía Nro. 0202343430 es poseionario de un lote de terreno, el mismo que se halla incluido dentro de los bienes municipales incorporados según Resolución No. GADMSHFDCM-0170-ORD del 29 de Septiembre del 2025, terreno registrado con la clave catastral Nro. 2104500102054001000 solar signado con el Nro. 01 Mz. 54 ubicado en la calle; Cumandá y 8 de Marzo. Sector 02, Barrio/Urbanización: Asentamiento Humano De Hecho Los Ceibos.

Que, mediante Memorando Nro. GADMCSHFD-DF-2026-0076-M, del 30 de enero del 2026, el Lcdo. José Ibarra, Director Financiero (E), informa que el terreno ubicado en el Barrio/Urbanización, Asentamiento Humano De Hecho Los Ceibos, calle Cumandá y 8 de Marzo, Lote N° 01, Mz. N° 51, Sector N° 02, Parroquia y Cantón Shushufindi, bienes municipales incorporados según Resolución No. GADMSHFD-CM-0170-ORD del 29 de septiembre del 2025, registrado con clave catastral N° 2104500102054001000 y según trámite de escritura N° 004 a petición de la Sr. CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO, C.I. 020234343-0 y visto bueno del Director de Avalúos y Regulación Urbana (E) con MEMORANDO N° GADMCSHFD-DARU-2026-0059-M del 29 de enero del 2026, Terreno que ha dejado de ser útil para los intereses del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, una vez cumplidos con todos los requisitos que exige el COOTAD, es procedente la escrituración de este proceso, adjunto todos los documentos habilitantes en una carpeta.

Que, según Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0013-I, de 04 de febrero de 2026, el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana, emite la factibilidad técnica y legal para el trámite de escrituración municipal a favor del Sr. CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO, con la finalidad que se revise jurídicamente.

Cerca de ti!



- Que,** mediante informe Nro.GADMCSHFD-2026-0085-I, de fecha 26 de febrero del 2026, registrado con el **trámite SIGAP 2025-DPT-67894**, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico, recomienda a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...)” Siendo facultad del Concejo otorgar la autorización respectiva, de acuerdo al ordenamiento jurídico vigente, recomiendo que la Entidad Municipal, proceda a efectuar la adjudicación y venta directa por intermedio de su representante legal, del lote de terreno Nro. 01, Manzana 54, Sector 02, área 441.58 m2, en el Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos de la Parroquia Shushufindi, cantón Shushufindi a favor del Sr. **CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO**, 4.2. Una vez aprobada y autorizada por parte del Concejo Municipal el peticionario procederá a protocolizar la adjudicación y venta directa con su respectiva resolución en una notaría del país y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Que,** la señora Alcaldesa, 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 jueves 5 de marzo del 2026.
- Que,** en el octavo punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo: “Conocer, resolver y autorizar la escrituración del lote de terreno No. 01, manzana 54, sector 02, con un área total de **441,55 m2**, ubicado en el Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos de la Parroquia Shushufindi, Cantón Shushufindi, a favor del señor **CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO**, con sustento en el informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-085-I y Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0013-I, emitidos por los señores MSc. Edison Procel y el Arq. Danilo Vega Silva, Procurador Síndico Encargado y Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, respectivamente.
- Que,** luego de la explicación técnica del área de avalúos y regulación urbana, el señor Jonny Cedeño, Alcalde Subrogante 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 **Concejal Ab. Ortin Vásquez Merino** y respaldada por el señor **Concejal Ab. Wilmer Danilo Rojas** se receiptó la votación, y se obtiene como resultado que la única moción presentada, obtuvo votación por mayoría relativa 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 Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Cerca de ti!



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

RESUELVE:

- Artículo 1.** **ACOGER** el contenido informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-085-I y Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0013-I, emitidos por Procuraduría Sindica y la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, respectivamente.
- Artículo 2.** **ADJUDICAR** de terreno No. 01, manzana 54, sector 02, con un área total de **441,55 m²**, ubicado en el Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos de la Parroquia Shushufindi, Cantón Shushufindi, a favor del señor **CARVAJAL GAVILANEZ RUSBEL GERARDO**.
- Artículo 3.** **AUTORIZAR** a la señora Alcaldesa, para que se realice los trámites administrativos pertinentes y se proceda a suscribir la escritura pública a favor del posesionario señalado en el artículo 2 de la presente resolución.
- Artículo 4.** **NOTIFICAR** al posesionario con el contenido de la presente resolución, a fin de que continúen con el respectivo trámite de escrituración.

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 5 de marzo del 2026.

Shushufindi, 9 marzo del 2026

Lo certifico:

Lic. Mercedes Castillo P.

**SECRETARIA GENERAL (E) DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**



Cerca de ti!