



Resolución de Concejo No. GADMCSHFD-CM-2026-0058-ORD

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: 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 expresa que: "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.
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador señala 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. 264 de la Constitución de la República del Ecuador señala: 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.
- Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitarias, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental.
- Que,** el Art. 715. del Código Civil señala la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.
- El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Cerca de ti!



Que, el Art. 717 del Código Civil expresa "La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular (...).

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) define las "Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...).

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala las "Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.-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;

Que, el Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que: el Concejo municipal. - El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral. En la elección de los concejales o concejalas se observará la proporcionalidad de la población urbana y rural prevista en la Constitución y la ley.

Que, el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: 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. (...)

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones

Cerca de ti!



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 Art. 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece: Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes. - Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

Que, el Art. 54 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que los: instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas, dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

Que, el Art. 35 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi señala " Reajuste de Terrenos. - El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de posteriormente reestructurarlos con una subdivisión o urbanización nueva, puede ser promovida por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la intervención, y de establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, deberán garantizar el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Que, el Art. 130 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi señala: el Objeto y alcance del Permiso de Reestructuración Parcelaria. - A través del Permiso de Reestructuración Parcelaria, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Shushufindi autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras de ser requeridas, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas. Los fines u objetivos de una reestructuración parcelaria son los siguientes:
a. Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones



defectuosas; b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

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. 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 formulario de línea de fábrica Nro. 0017610, del 30 de octubre de 2025, consta el Lote No. 01, Manzana Nro. 02, sector Nro. 03 ubicado en el barrio El Cisne, parroquia 7 de Julio, Cantón Shushufindi en las calles La Paz y Jaime Roldos, de propiedad de la señora Suarez Velásquez Maritza Trinidad con numero de cedula 1203363666, con una dimensión de 862.66 m2 según medición.

Que, en atención a la solicitud de trámite administrativo, la señora Suarez Velásquez Maritza, solicita a la máxima autoridad del GAD Municipal autorice a quien corresponda la REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA DEL LOTE 01, DE LA MZ 02, SECTOR 03 UBICADO EN EL BARRIO EL CISNE DE LA PARROQUIA SIETE DE JULIO, como lo contempla la escritura pública de compraventa y que hoy consta en el registro de la propiedad; CERTIFICADO DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NRO. 6.925, con fecha 27 de octubre del 2025, la Msc. Norma Galeas, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi (Enc), certifica: La ficha registral contiene la historia jurídica del predio que consta en los archivos de este Registro de la Propiedad. PROPIETARIO(S) SUAREZ VELÁSQUEZ MARITZA TRINIDAD; PARROQUIA SIETE DE JULIO; TIPO DE BIEN LOTE DE TERRENO; SUPERFICIE: 800 M2. (...).

Que, Por error de buena fe en el plano aprobado del asentamiento humano 7 de Julio, el lote 01 de la mz 02, sector 03, se encuentra dividido en dos lotes de terreno 01 y 06, y debido a esta inconsistencia se han emitido dos impuestos prediales, según Informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-301-I, del 01 de diciembre del 2025, suscrito por la Lic. Mariela Giraldo, Jefe de Avalúos y Catastros, con el que comunica: "(...) el proceso al predio identificado en el sector 03 manzana 002, lote 01 y lote 06 de la propiedad de la señora Suarez Velásquez Maritza Trinidad. De acuerdo al plano aprobado se generó su registro catastral se encuentran con los Nro. 2104550103002001000 y 2104550103002006000(...) Para el proceso del requerimiento de la señora usuaria de mantenerse con un solo lote esta unidad con los documentos aportados se registra al propietario con su tenencia

Cerca de ti!



legal (escrituras) y procediendo a realizar el egreso de la base catastral la clave 2104550103002006000 lo cual se certifica el registro catastral para el siguiente año identificado con un solo lote en el sector 03 manzana 002 lote 01. La clave catastral dada al registro que se mantiene le corresponde Nro. 2104550103002001000."

Que, según Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-RU-2026-0015-I de fecha 03 de febrero del 2026 de la Ing. Andrea Arroba, Topógrafa del GADM concluye: "(...) Es técnicamente factible la rectificación o error de buena fe realizado en el plano aprobado de la parroquia 7 de Julio con RESOLUCION Nro. GADMSFD-0165-2022-ORD con fecha del 19 de diciembre del 2022... El predio de propiedad de la señora Suarez Velásquez Maritza Trinidad, identificado inicialmente como lote Nro. 01 y lote Nro. 06, manzana 002, sector 03, corresponde legalmente a un solo cuerpo predial de acuerdo a las escrituras públicas aportadas. En consecuencia, la Unidad de Avalúos y Catastros procedió a unificar el registro catastral, realizando el egreso de la clave catastral 2104550103002006000, y manteniendo un único registro identificado como sector 03, manzana 002, lote 01, con clave catastral 2104550103002001000 (...)"

Que, en fecha 05 de febrero del 2026, el Arq. Danilo Vega, Director de Avalúos y Regulación Urbana remite a Procuraduría Sindica el INFORME No. GADMSFD-DARU-2026-0019-I, donde determina: "(...) Es técnicamente factible y necesario proceder con la reestructuración parcelaria del inmueble en mención (...) la reestructuración parcelaria es procedente y está acorde con la planificación territorial.

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-579-I, de fecha 23 de febrero de 2026, registrado con el **trámite SIGAP 2025-DPT-65621**, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico, recomienda a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...)" 4.1 Disponer la inclusión en el orden del día para tratar el tema en Sesión de Concejo a fin de que el Concejo Municipal conozca, analice y autorice la Reestructuración del Lote Nro. 01 Manzana Nro. 02, sector Nro. 03 del barrio El Cisne, parroquia 7 de Julio, Cantón Shushufindi, Acoger las recomendaciones de la de la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana en el Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-RU-2026-0015-I e Informe Nro. GADMSFD-DARU-2026-0019-I, en lo que se refiere al registro catastral, manteniendo la clave catastral 2104550103002001000 que corresponde al Lote No. 01, Manzana Nro. 02, sector Nro. 03; **4.3** Aprobar la REESTRUCTURACIÓN del Lote Nro. 01 Manzana Nro. 02, sector Nro. 03 de propiedad de la Sra. MARITZA TRINIDAD SUAREZ VELÁSQUEZ. Una vez APROBADA por parte del Concejo Municipal, se procederá con la notificación al REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN SHUSHUFINDI, con copia certificada la misma para los fines correspondientes. **4.4** A fin de subsanar el error de buena fe suscitado en el plano aprobado mediante Resolución Nro. GADMSFD-0165-2022-ORD del Asentamiento Humano "7 de Julio", se sugiere proceder con la reforma del mismo, de manera que exista concordancia con la escritura pública correspondiente, garantizando así la seguridad jurídica del administrado.

Cerca de ti!



- 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 19 de marzo de 2026.
- Que,** en el sexto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo: "Conocer, resolver y aprobar la restructuración parcelaria del lote de terreno 01, manzana No.02, sector 3, Asentamiento Humano Concentrado Urbano 7 de Julio, con sustento en el informe No. GADMCSFD-PSM-2026-00065-I, emitido por el MSc. Edison Procel, Procurador Sindico Encargado.
- Que,** luego de la explicación técnica de la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana y jurídica, la señora Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GAD 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 **Vicealcalde Jonny Cedeño Zambrano** y respaldada por la señorita **Concejala Tlga. Nathaly Sánchez Mendoza** 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 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 No. GADMCSFD-PSM-2026-00065-I, emitido por el MSc. Edison Procel, Procurador Sindico Encargado.
- Artículo 2.- APROBAR** la restructuración parcelaria del lote Nro. 01 Manzana Nro. 02, sector Nro. 03, según consta en el informe No. GADMCSFD-DARU-2026-0019, emitido por el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana (E).
- Artículo 3.- ANULAR** la clave catastral No.210045550103002006000 del lote de terreno No,06 manzana 2, sector 3, ubicado en el Asentamiento Humano Concentrado 7 de Julio.
- Artículo 4.- REMITIR** la presente resolución a la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana para el trámite administrativo correspondiente.
- Artículo 5.-** Notificar a la posesionaria con el contenido de la presente resolución y documentación habilitante para la continuación del trámite administrativo pertinente.

Cerca de ti!



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 19 de marzo de 2026.

Shushufindi, 23 marzo de 2026

Lo certifico:

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



Cerca de ti!