



Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2026-0132-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: *“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, manifiesta: *“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 ibídem 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 (...)”;*

Cerca de ti!



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 poseedores, 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 poseedores 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”*;

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 concejo, celebrará cuatro*

Cerca de ti!



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. 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, mediante solicitud de trámite administrativo Nro. 0023454, el señor **VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN**, con Cédula de Ciudadanía Nro. 2100700638, inicia trámite de aprobación de escritura Municipal acorde a la planimetría y documentos adjuntos;

Que, mediante Certificado de Ficha Registral Nro. 24.101, de 17 de abril de 2026, la MSc. Norma Galeas Galeas, anterior Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi (E), certifica lo siguiente: *“La ficha registral contiene la historia jurídica del predio que consta en los archivos de este*

Cerca de ti!



Registro de la Propiedad PROPIETARIO(S) EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SHUSHUFINDI PARROQUIA SHUSHUFINDI TIPO DE BIEN LOTE DE TERRENO; SUPERFICIE: 2 HAS 9723.08 M2 DESCRIPCIÓN Y LINDERACIÓN. – “(...) Lote de terreno signado con el número 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 HECTAREAS CON NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTITRES METROS CUADRADOS CON CERO OCHO CENTIMETROS CUADRADOS. (...)” Este bien inmueble, de acuerdo a los movimientos registrales. NO SOPORTA GRAVAMEN (es) vigente(s) (...)”;

Que, mediante Certificado Nro. 2624 – 2026, de 17 de abril de 2026, la MSc. Norma Galeas Galeas, anterior 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 señor VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN, Con Cédula de Ciudadanía No. 2100700638, de Nacionalidad Ecuatoriano, de Estado Civil Casado con Nelly Martínez, SI, es propietario de: 1.- Lote de terreno signado con el numero: NUEVE, Manzana número CUARENTA Y NUEVE, Sector número CUATRO, Dando un área total de: DOSCIENTOS OCHO METROS CUADRADOS CON SESENTA Y DOS CENTIMETROS CUADRADOS de superficie, ubicado en la Urbanización del Comité de Empresa de los Trabajadores de la Compañía Palmeras del Ecuador S. A., de la parroquia y cantón Shushufindi, provincia de Sucumbíos, Republica del Ecuador. Quién quienes adquieren un lote de terreno urbano otorgado por: Mendoza Rosado Cruz Avesilla, Escritura pública de compraventa, celebrada el veintiuno de diciembre del año dos mil veinte, en la Notaria Primera del Cantón Shushufindi a cargo del Dr. Patricio Tapia Carpio. Queda bajo el No. 624, Folio No. 407, Tomo Primero del veinticuatro de diciembre del año dos mil veinte. Repertorio No. 1211, Ficha No. 25097. Se encuentra libre de gravámenes, 2.- Lote de terreno signado con el numero CINCUENTA Y CUATRO guión SIETE, Dando una Cabida Total de: DOS HECTAREAS CON OCHO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (2 Has 8695 m2) de superficie, ubicado en la Precooperativa Santa Mónica, de la parroquia San Roque, cantón Shushufindi, provincia de Sucumbíos. Adquirido por compra a Guamán Tumailla Irma Elizabeth, Escritura pública de Compraventa celebrada el quince de junio del año dos mil veintidós, en la Notaria Primera del Cantón Shushufindi, a cargo del Dr. Patricio Tapia Carpio. Queda bajo el No. 532, Folio No. 465vta, Tomo Primero del veinticuatro de junio del año dos mil veintidós. Repertorio No. 1010, Ficha No. 23262. Se encuentra libre de gravámenes, a) Se aclara que la presente certificación se la ha conferido luego de revisado el contenido de los índices de los libros entregados al Registro de la Propiedad del Cantón*

Cerca de ti!



*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 equivocación, así como tampoco del uso doloso o fraudulento que se pueda hacer del certificado”;*

Que, mediante Certificado de Transferencia de Dominio Nro. 000938, de 05 de junio del 2026, la Lcda. Mariela Giraldo Gamboa, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, certifica: *“Que revisados los registros del Catastro Urbano del Cantón consta el predio del señor VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN, con Cédula de Ciudadanía No. 210067793-5, quien es poseionario del lote de terreno Nro. 04, Manzana 52, Sector 02, del Barrio Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos, Área 390.08 m2; Dirección: Calle Los Ceibos y Pasaje Juan de la Cuadra; Valor Metro Cuadrado USD. \$ 1.75; Clave Catastral Nro. 2104500102052004000, Informe de Línea de Fábrica Nro. 018095, Fecha del informe topografía 02/06/2026 Observaciones: Avalúo cálculo de Alcabalas \$ 20142,97”;*

Que, según Trámite de Escritura Nro. 024, de 08 de junio de 2026, la Lcda. Mariela Giraldo Gamboa, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, certifica: *“Que el Sr. VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN es poseionario de un lote de terreno, el mismo que se halla incluido dentro de los bienes municipales incorporados según Resolución No. GADMSHFD-CM-0170-ORD del 29 de septiembre del 2025, terreno registrado con la clave catastral Nro. 2104500102052004000, solar signado con el Nro. 04, Mz. 52, ubicado en la calle; Los Ceibos y Pasaje Juan de la Cuadra, Sector 02, Barrio/Urbanización: Asentamiento Humano De Hecho Los Ceibos (...)”;*

Que, mediante Memorando Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0585-M, del 12 de junio del 2026, y Memorando GADMCSHFD-DF-2026-0545-M, del 15 de junio 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 LOS CEIBOS Y PASAJE JUAN DE LA CUADRA, Lote N° 04, Mz. N° 52, Sector N° 02, Parroquia y Cantón Shushufindi, bienes municipales incorporados según Resolución No. GADMSHFDCM-0170-ORD del 29 de septiembre del 2025, y visto bueno del Director de Avalúos y Regulación Urbana, 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, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0089-I, de 16 de junio 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. VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN, con la finalidad que se revise jurídicamente;

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-310-I, de 29 de junio de 2026, registrado con el **trámite SIGAP Nro. 2026-DPT-72834**, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico, recomienda a la Ing. Lorena

Cerca de ti!



Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...) 4.1. 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. 04, Manzana 52, Sector 02, área 390.08 m², en el Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos de la Parroquia Shushufindi, cantón Shushufindi a favor del Sr. VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN. 4.2. Una vez aprobada y autorizada por parte del Concejo Municipal la peticionaria 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 Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en uso de sus atribuciones, ha notificado a la señora/Srta. concejalas, y señores concejales, dentro de los términos de ley, la convocatoria para la sesión ordinaria del día jueves 09 de julio del 2026;

Que, mediante Oficio Nro. GADMCSHFD-A-2026-0127-OF, de 09 de julio de 2026, la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, delegó al señor Jonny Cedeño Zambrano, Vicealcalde, la presidencia de la sesión ordinaria de Concejo Municipal desarrollada el 09 de julio de 2026;

Que, en el quinto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo: “Conocer, resolver y autorizar la escrituración del lote de terreno Nro. 04, manzana 52, sector 02, con un área total de 390.08 m², ubicado en las calles Los Ceibos y Pasaje Juan de la Cuadra, del Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos, Parroquia y Cantón Shushufindi, a favor del señor VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN, con sustento en el informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-310-I; e Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0089-I, emitidos por los señores MSc. Edison Procel Macías y el Arq. Danilo Vega Silva, en sus calidades de Procurador Síndico Encargado y Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, respectivamente”;

Que, luego de la explicación técnica por parte de la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana, el señor Jonny Cedeño Zambrano, Vicealcalde del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, en uso de sus atribuciones y delegación 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 la señorita Concejala **Tnlg. Nathaly Sánchez Mendoza**, y respaldada por el señor Concejel **Ab. Danilo Rojas Vargas**, se receptó la votación, y se obtiene como resultado que la única moción presentada, obtuvo votación por mayoría absoluta 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; t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa.

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-2026-310-I; e Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0089-I, emitidos por los señores MSc. Edison Procel Macías y el Arq. Danilo Vega Silva, en sus calidades de Procurador Síndico Encargado y Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, respectivamente.

Artículo 2.- ADJUDICAR el lote de terreno Nro. 04, manzana 52, sector 02, con un área total de **390.08 m²**, ubicado en las calles Los Ceibos y Pasaje Juan de la Cuadra, del Asentamiento Humano de Hecho Los Ceibos, Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbíos, a favor del señor **VILLEGAS GARCIA JEOFRE LENIN**.

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 continúe con el respectivo trámite de escrituración.

Ab. Edison Balladares Monar, Secretario General 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 del suscrito Secretario General, en la sesión ordinaria del 09 de julio de 2026.

Shushufindi, 13 julio de 2026

LO CERTIFICO:

Ab. Edison Balladares Monar
**SECRETARIO GENERAL DELGAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**

