



Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2026-0136-ORD

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, define: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada (...)”*;
- 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 artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), dispone: *“El sector público comprende: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado (...)”*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), estipula: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prescribe: *“La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”*;

Cerca de ti!



Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, determina: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...);”*

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, describe: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;*

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. 253 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejales y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley”;*

Que, el 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 (...) 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. 424 de la Constitución de la República del Ecuador, reseña: *“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las*

Cerca de ti!



disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica (...).”;

Que, el Art. 4 del Código Orgánico Administrativo (COA), preceptúa: *“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 (COA), 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. 98 del Código Orgánico Administrativo (COA), preceptúa: *“Acto administrativo. Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo”;*

Que, el Art. 101 del Código Orgánico Administrativo (COA), determina: *“Eficacia del acto administrativo. El acto administrativo será eficaz una vez notificado al administrado. La ejecución del acto administrativo sin cumplir con la notificación constituirá, para efectos de la responsabilidad de los servidores públicos, un hecho administrativo viciado”;*

Que, el Art. 133 del Código Orgánico Administrativo (COA), determina: *“Aclaraciones, rectificaciones y subsanaciones. Los órganos administrativos no pueden variar las decisiones adoptadas en un acto administrativo después de expedido, pero sí aclarar algún concepto dudoso u oscuro y rectificar o subsanar los errores de copia, de referencia, de cálculos numéricos y, en general, los puramente materiales o de hecho que aparezcan de manifiesto en el acto administrativo (...).”;*

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: (...) b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...).”;*

Que, el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“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*

Cerca de ti!



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. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), ordena: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo que respecta a la sesión ordinaria estipula: *“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: *“Instalado el concejo, 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 mediante Resolución Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, de 30 de marzo de 2023, el Concejo Municipal del GADM del Cantón Shushufindi, resolvió lo siguiente: *“(...) Artículo 3. APROBAR los planos del asentamiento humano disperso rural Unión Bolivarense con un área de (88.672,53 m2), para lo cual se respetarán las dimensiones y superficies de los lotes consignados en los planos (...);”*

Que, mediante Oficio S/N, de 11 de marzo de 2026, los señores Luis Heackle Núñez Lucero, Norma Nelly Núñez Lucero, Celinda Rebeca Lucero Carrera y Kerly Damarys Núñez Echeverría, manifiestan a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *“(...) el día 09 de marzo del presente año, ingresé el Oficio S/N, en el cual impugnaba el Acto Administrativo de la Legalización del Plano de la Lotización del sector Unión*

Cerca de ti!



Bolivarense de la Parroquia Siete de Julio, señalando como antecedente que dicho trámite no fue socializado, así como también que la firma impregnada en el documento no era la mía. En la atención a la ciudadanía realizada el día de hoy 11 de marzo del 2026, en el Barrio Las Palmas de la cabecera cantonal, la parte Técnica realizada por el Arquitecto Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana, se me explicó a mí y a mis hijos Norma Nelly Núñez Lucero, Luis Heackle Núñez Lucero y mi nieta Kerly Damarys Núñez Echeverría, sobre el proceso llevado a cabo, entendiendo en buena forma la explicación tanto técnica como jurídica. En razón de lo expuesto, señora Alcaldesa, realizo una reconsideración a mi petición, en el sentido que no se tome en consideración la inclusión de la parte mía y de mis hijos en el asentamiento humano aprobado por cuanto contamos con las respectivas escrituras y es de decisión familiar mantener en unidad el predio global mismo que ya fue entregado como predios individuales (...)";

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-AC-2026-0002-DNMB-I, de 18 de marzo de 2026, la Ing. Diana Moreno, Geógrafa, recomienda a la Lcda. Mariela Giraldo Gamboa, Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *"(...) Se recomienda mantener un diálogo técnico-jurídico con la contribuyente, a fin de explicarle de manera clara los beneficios que implica que una parte de su propiedad se encuentre incluida dentro de la aprobación del plano de regularización de un asentamiento humano. En caso de que la persona en mención ratifique su decisión de no formar parte del asentamiento, o de que su predio no sea afectado y mantenga su condición de predio rural con la correspondiente zonificación, y solicite la modificación de la resolución emitida, se sugiere que dicho requerimiento sea remitido a la unidad competente, para su análisis y criterio técnico en materia de regularización de asentamientos humanos dispersos"*;

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0048-I, de 17 de abril de 2026, el Arq. Danilo Vega, Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, informa a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *"(...) 5.4. Análisis Técnico de Exclusión La Dirección de Avalúos y Regulación Urbana ha procedido a la reconfiguración del asentamiento considerando lo siguiente: - Situación de Dominio: Se confirma que el predio identificado con clave catastral 2104555101016105000 no posee transferencias de dominio individuales inscritas recientemente, que no sean las de los 9 predios otorgados a sus hijos, y los 2 predios en área de expansión descritos en el numeral 5.1, manteniendo su unidad como escritura matriz e hijuelas de la misma. - Modificación de Superficies: El asentamiento original contaba con una superficie de 88.672,53 m². Al excluir las 3.81 hectáreas (38.180,60 m²) correspondientes a la familia Núñez Lucero, la nueva superficie total del asentamiento "Unión Bolivarense" queda establecida en: 5.05 ha (50.491,93 m²). - Nueva Delimitación: El polígono del asentamiento se ajusta para respetar los límites del predio excluido,*

Cerca de ti!



cuya descripción técnica se detalla en el Plano Modificadorio Anexo. - Impacto en Infraestructura: Se determina que la salida de este predio actualmente no afecta la trama vial existente, la vía que se encuentra en la colindancia 7 de agosto, seguirá siendo parte del asentamiento humano actual, ya que la misma se encuentra aperturada y está en el límite de las 2 fincas de los predios que se denomina continuidad de las vías proyectadas o servidumbres de paso de servicios básicos del resto del centro poblado (...);

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0070-I, de 09 de mayo de 2026, el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana (E), informa a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *"(...) Siguiendo los protocolos para tramitar esta petición; al haber analizado los informes técnicos aprobatorios originales, y la documentación que lo conforma, podemos detallar los siguientes aspectos: Analizada la documentación aprobatoria del asentamiento humano se evidencia que: • 1.- Es necesario reformar la Resolución No. GADMSFD-0034-2023-ORD: Acto administrativo que aprobó los planos del ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL "UNIÓN BOLIVARENSE" del 30 de marzo del 2023 • 2.- reformar artículo 3 de la referida ordenanza reemplazando los valores de dichos cuadros por el siguiente contenido (...) Conclusión: El GAD Municipal, al reformar la resolución, evita contingencias legales y garantiza el respeto a la propiedad privada, por tanto, no es pertinente generar una ordenanza para su aprobación, por cuanto la aprobación inicial surgió como una resolución emanada por el cabildo, mas no como una ordenanza (...)"*;

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0290-I, de 16 de junio de 2026, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico Municipal, recomienda a la Ing. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GADM Cantón Shushufindi, lo siguiente: *"(...) 4.1. Que el presente trámite, sea puesto en Consideración de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, para el respectivo análisis, para lo cual sugiero que se cuente con los otros señores ediles que no forman parte de la citada Comisión a fin de que actúen con derecho a voz, pero sin voto"*;

Que, mediante oficio circular Nro. GADMCSHFD-A-2026-0054-OFC, de 18 de junio de 2026, en el cual la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, remite el expediente y sus habilitantes del trámite sobre reforma del Art. 3 de la Resolución de Concejo Municipal, Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, referente a la aprobación de planos del Asentamiento Humano Unión Bolivarense, dirigido a la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, para que realice el análisis técnico, legal y emita el informe correspondiente;

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2026-007-I, de 02 de julio de 2026, los señores Concejales Jonny Cedeño Zambrano, Ab. Ortín Vásquez Merino y Ab. Wilmer Danilo Rojas Vargas, integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, recomendaron a la MSc. Lorena Cajas Rodas,

Cerca de ti!



Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “4. 1. *Que el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi atienda favorablemente el trámite de la petición de las señoras CELINDA REBECA LUCERO CARRERA, NORMA NELLY NÚÑEZ LUCERO, LUIS HEACKLE NÚÑEZ LUCERO, KERLY DAMARYS NÚÑEZ ECHEVERRIA, mediante Oficio S/N de fecha 11 de marzo de 2026, requieren a la señora alcaldesa, se realice una reconsideración en el sentido que no se tome en consideración la inclusión de sus propiedades en el asentamiento humano aprobado por cuanto cuentan con las respectivas escrituras y es decisión familiar mantener en unidad el predio global, situación que de conformidad a lo determinado en los informes técnicos.*

4. 2. *Aprobar la exclusión de los predios comprendidos en la Manzana 1,2 y 3 del Asentamiento Humano Unión Bolivarense, acorde a la solicitud planteada por las señoras/es CELINDA REBECA LUCERO CARRERA, NORMA NELLY NÚÑEZ LUCERO, LUIS HEACKLE NÚÑEZ LUCERO, KERLY DAMARYS NÚÑEZ ECHEVERRIA.*

4.3. *Aprobar la reforma del Art.3 de la Resolución No. GADMSFD-0034-2023-ORD de fecha de fecha 30 de marzo del 2023, con el siguiente contenido: Artículo 3. APROBAR los planos reestructurados del asentamiento humano disperso rural Unión Bolivarense con un área de (50.491.93 m2), para lo cual se respetarán las dimensiones y superficies de los lotes consignados en los planos cuyos datos técnicos constan en el informe N°. GADMCSHFD-DARU-2026-0070-I, suscrito por el Arq. Danilo Vega, Director de Avalúos y Regulación Urbana, conformado por: 1 sector, 6 Manzanas 39 Predios desglosados de la siguiente manera: 36 lotes de vivienda, 1 predios para área de protección, 2 áreas verdes (...)*

4.4. *Excluir del Asentamiento Humano el área de 38.180,60 m2 y los predios y vías (...)*

4.5. *Mantener vigente los demás artículos de la resolución original No. GADMSFD-0034-2023-ORD, efectuada en la sesión ordinaria del 30 de marzo de 2023.*

4.6. *Que se remita el expediente a la Máxima Autoridad Administrativa del GADM Cantón Shushufindi para su tratamiento correspondiente en la sesión de concejo”;*

Que, mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0339-I, de 13 de julio de 2026, registrado bajo trámite **SIGAP Nro. 2026-ALC-70830**, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), recomienda a la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...) *que el presente trámite sea puesto a consideración del seno del Concejo Municipal, a fin de que RESUELVA: Reformar el contenido del Art. 3 de la Resolución de Concejo Municipal Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, adoptada en la sesión Ordinaria de fecha 30 de marzo del 2023, expidió la Resolución, bajo los parámetros determinados en el INFORME Nro. GADMCSHFDDARU-2026-0070-I, de fecha 05 de mayo del 2026, suscrito por el Arq. Danilo Vega Silva,*

Cerca de ti!



en su calidad de Director de Avalúos y Regulación Urbana e Informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2026-007-I, de fecha 2 de julio de 2026, suscrito por los integrantes de la COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL”;

- 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. concejales, y señores concejales, dentro de los términos de ley, la convocatoria para la sesión ordinaria del día jueves 16 de julio del 2026;
- Que,** en el quinto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del Concejo: *“Conocer, resolver y aprobar la reforma del Artículo 3 de la Resolución de Concejo Municipal Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, adoptada en Sesión Ordinaria de 30 de marzo de 2023, relacionado con la aprobación de los planos del Asentamiento Humano Disperso Rural Unión Bolivarense, con sustento en el informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2026-007-I, suscrito por los señores Integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial e informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0339-I, suscrito por el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico Encargado”;*
- Que,** luego de conocerse la explicación por parte de las áreas técnicas de Avalúos y Regulación Urbana, Procuraduría Síndica y Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, pone a consideración del Seno del Concejo Municipal, el punto del orden del día para el debate, análisis y resolución correspondiente;
- Que,** se calificó la moción presentada por el señor Concejales **Ab. Ortín Vásquez Merino** y respaldada por la señora Concejales **Pamela Mera Vera**, se recepitó 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.

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





RESUELVE:

Artículo 1.- ACOGER el contenido de los informes Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2026-007-I; Nro. GADMCSHFD-PSM-2026-0339-I, Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0070-I; y Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0048-I, suscritos respectivamente por los señores integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico Encargado, y el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado.

Artículo 2.- REFORMAR el contenido del Art. 3 de la parte resolutive de la Resolución de Concejo Municipal Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, emitida el 30 de marzo de 2023, por el siguiente texto:

“Artículo 3. APROBAR los planos reestructurados del Asentamiento Humano Disperso Rural Unión Bolivarense con un área de **(50.491.93 m²)**, para lo cual se respetarán las dimensiones y superficies de los lotes consignados en los planos cuyos datos técnicos constan en los informes Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0070-I; y Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0048-I, suscrito por el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado, conformado por: 1 sector, 6 manzanas, 39 predios desglosados de la siguiente manera: 36 lotes de vivienda, 1 predio para área de protección y 2 áreas verdes, de acuerdo al siguiente detalle:

CUADRO DE ÁREAS			
DETALLE	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE (%)	OBSERVACIONES
ÁREA DE LOTES*	12900,37	25,50	36 lotes destinados a vivienda
ÁREA VERDE*	4418,29	8,80	2 predios
PROTECCIÓN LEY DE CAMINOS	8967,48	17,80	1 franja
PROTECCIÓN RED ELÉCTRICA	5097,57	15,00	1 franja
PROTECCIÓN DEL ESTERO	6347,89	12,60	1 franja
ÁREA DE VÍAS	9455,72	18,70	Calles internas del centro poblado
AREA DE PROTECCIÓN*	3304.61	6,50	1 lote
TOTAL	50491,93	100.00	ÁREA TOTAL DEL TERRENO

Cerca de ti!



CARACTERÍSTICAS DE VÍAS

El Asentamiento Humano Disperso Rural "UNIÓN BOLIVARENSE" contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial, se encuentra dentro de los parámetros exigidos por la ordenanza del PDyOT y el libro IV capítulo I sección tercera de Reglamento al PUGS, referente al diseño vial, para lo cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de este proyecto urbanístico, consecuentemente las vías que se aprueban son:

DE NORTE A SUR					
NOMBRE DE VÍA	ANCHO (m)	ANCHO VEREDA (m)	ANCHO CALZADA (m)	TIPO	CLASE
Shushufindi - Jivino	9.00		9.00	Colectora	Calle
3 de Mayo	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
3 de Junio	12.00	2.00	8.00	Local	Calle

DE ESTE A OESTE					
NOMBRE DE VÍA	ANCHO (m)	ANCHO VEREDA (m)	ANCHO CALZADA (m)	TIPO	CLASE
9 de Octubre	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
3 de Mayo	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
24 de Mayo	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
12 de febrero	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
7 de Agosto	12.00	2.00	8.00	Local	Calle

AREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. -

Dentro de los espacios de uso comunitario y áreas verdes existentes en el Asentamiento Humano Disperso Rural "UNIÓN BOLIVARENSE", se encuentran los siguientes grupos de Equipamiento que se describen a continuación.

Cerca de ti!



AREA VERDE

LOTE No.1, SECTOR 1, MANZANA Nro.06 LINDEROS Y DIMENSIONES

Norte:	Con la calle 3 de Mayo	52.98 m
Sur:	Con el área de protección eléctrica	53.39 m
Este:	Con la calle 24 de Mayo	40.07 m
Oeste:	Con la calle 12 de Febrero	39.98 m

AREA TOTAL 1804.92 m2

AREA VERDE

LOTE No.6, SECTOR 1, MANZANA No.9 LINDEROS Y DIMENSIONES

Norte:	Lotes nº1,2,3,4,5 y calle 3 de Mayo	133.29 m
Sur:	Con el área de protección del estero	136.62 m
Este:	Con la calle 9 de Octubre	10.92 m
Oeste:	Lotes N° 7 y 12	38.50 m

AREA TOTAL 2613.37 m2

NORMATIVA PARA EL ASENTAMIENTO HUMANO. –

El asentamiento humano disperso rural "UNIÓN BOLIVARENSE" se ha zonificado de acuerdo a su uso de suelo y edificabilidad en la siguiente normativa.

ZONIFICACIÓN PROPUESTA:

Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo y normas constructivas a aplicarse, se especifican en el siguiente cuadro:

CODIFICACION Y NORMATIVA ASIGNADA															
CODIFICACION URBANA	FRACCIONAMIENTO DIMENSIONES		ALTURA EDIFICABLE		RETIRO DE LOTES ESQUINEROS					RETIRO DE LOTES ESQUINEROS					USOS Y OCUPACION DEL SUELO
CODIGO	FRENTE MINIMO (M)	AREA MINIMA (M2)	PISOS	METROS	FRONTAL (M)	POSTERIOR (M)	LATERAL (M)	COS (%)	CUS (%)	FRONTAL (M)	POSTERIOR (M)	LATERAL (M)	COS (%)	CUS (%)	USO PRINCIPAL
R-P-1530-252	15,00	315,00	2,00	6,00	3,00	3,00	3,00	58	116	3,00	3,00	3,00	58	116	RESIDENCIAL
															PAREADA

Cerca de ti!



El Asentamiento Humano Disperso Rural “UNIÓN BOLIVARENSE” se considera como una zona “Residencial de baja densidad” y se codifica de la siguiente forma:

USO DEL SUELO	←→	R
IMPLANTACIÓN	←→	P
FRENTE MINIMO	←→	15
AREA MINIMA DEL LOTE	←→	30
NUMERO DE PISOS	←→	2
COS CODIFICACION	←→	52
	←→	R-P-1530-252

Artículo 3.- APROBAR y AUTORIZAR la exclusión del área de 38.180,60 m2 y de predios y vías del Asentamiento Humano Disperso Rural “Unión Bolivarense” conforme a los aspectos técnicos determinados en los informes Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0070-I; y Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0048-I, suscrito por el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado.

Artículo 4.- Se mantiene en plena vigencia, todo aquello que no ha sido materia de reforma, de la resolución de Concejo Municipal Nro. GADMSFD-0034-2023-ORD, emitida en Sesión Ordinaria de 30 de marzo de 2023.

Artículo 5.- AUTORIZAR y DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastros, proceda a dar de baja las 11 subdivisiones derivadas de la primera aprobación de planos del Asentamiento Humano Disperso Rural Unión Bolivarense, relacionadas a la familia Lucero Núñez y reactivar la ficha catastral matriz global, de conformidad al informe Nro. GADMCSHFD-DARU-2026-0048-I, suscrito por el Arq. Danilo Vega Silva, Director de Avalúos y Regulación Urbana Encargado.

Cerca de ti!



Artículo 6.- Notificar a los señores Luis Heackle Núñez Lucero, Norma Nelly Núñez Lucero, Celinda Rebeca Lucero Carrera, y Kerly Damarys Núñez Echeverría, para que realicen en la Notaría Pública, la protocolización de los planos reestructurados del Asentamiento Humano Disperso Rural Unión Bolivarense y la presente Resolución de Concejo e inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi.

Artículo 7.- Notificar con el contenido de la presente Resolución al Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Shushufindi, para conocimiento y fines pertinentes.

Artículo 8.- REMITIR la presente Resolución a la Dirección de Avalúos y Regulación Urbana el contenido de la presente resolución y documentación habilitante para la continuación del trámite administrativo pertinente.

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 16 de julio de 2026.

Shushufindi, 22 de julio de 2026

LO CERTIFICO:

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



Cerca de ti!