



**Resolución de Concejo Nro. GADMCSHFD-CM-2025-00192-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 multifinlatario, 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 ti!*



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 ti!*



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,** el Concejo Municipal del cantón Shushufindi, mediante Resolución Nro. 2002-GMSFD-174, dada y firmada respectivamente el 30 de agosto de 2002, resolvió: "(...) 1. Aprobar los planos del Recinto La Victoria, los planos y documentos presentados, son de exclusiva responsabilidad del proyectista, dirigentes y propietarios, las dimensiones y superficies de los lotes se respetarán los determinados en los planos que se aprueban (...)".
- Que,** con Oficio S/N, de 21 de agosto del 2024, dirigido a la señora Alcaldesa, suscrito por el Sr. Gonzalo Ponce y Sra. Jessica Ponce en sus calidades de Presidente y Secretaria del Centro Poblado la Victoria, en el cual solicitan se continúe con el proceso de legalización del centro poblado del recinto La Victoria, para lo cual anexan las respectivas firmas de respaldo.
- Que,** mediante Nro. GADMCSHFD-DTP-UDOT-2025-007-I-DEAB, de 25 de febrero del 2025, dirigido al Director de Planificación suscrito por el Ing. Daniel Erick Álava Bastidas Jefe de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el cual anexa el Análisis de Riesgos en el Asentamiento Humano (AH) La Victoria, en el cual entre varias conclusiones señala: "Se ha determinado que no existen viviendas exactamente sobre el oleoducto, por lo cual, la población expuesta a fuente de amenaza es MÍNIMA. • Se ha determinado mediante levantamiento topográfico, que el relieve predominante en La Victoria es plano, con pendientes de entre 0-12%, por lo cual el relieve no implica un aumento en la exposición a las fuentes de amenaza. • El análisis de riesgo tiene un componente probabilístico, que se basa en predecir los efectos que tendría un evento de la misma naturaleza, que ya ha ocurrido en el pasado, por lo cual, resulta útil para esta evaluación, un análisis regresivo, así como la determinación de probabilidad de ocurrencia".
- Que,** mediante Informe Nro. 15-GADMSFD-DSCOPT-2025, de 28 de febrero del 2025, para: Ing. José Luis Macías DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, suscrito por el Ing. Edison Guamingo DIRECTOR DE SEGURIDAD CIUDADANA, OPTTTSV, en el que

*Cerca de ti!*



anexa el Análisis de Riesgo para su Respectiva Aprobación y Legalización del Asentamiento Humano Disperso La Victoria, señalando como recomendación: "Una vez identificado los tipos de riesgo acorde a la tabla establecida se recomienda que para cada proyecto que se implemente en el ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO LA VICTORIA se coordine con el personal técnico de EP PETRO ECUADOR, CNEL y demás instituciones con el objetivo de mitigar riesgos, ante lo expuesto es pertinente continuar con el trámite correspondiente, debido a que existe un nivel de RIESGO MEDIO, para la APROBACIÓN Y LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO LA VICTORIA".

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-122-I, dirigido al Ing. José Luis Macías DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN, de 13 de junio 2025, suscrito por la Lic. Mariela Giraldo JEFA DE AVALÚOS Y CATASTRO, en el cual remite la Conformidad técnica del Asentamiento Humano del Centro Poblado "La Victoria" para su aprobación del plano en el marco de la administración del Catastro Municipal, indicando: "De acuerdo con la revisión realizada, el plano del Asentamiento Humano del Centro poblado "La Victoria" cumple con las disposiciones técnicas establecidas para la administración del catastro municipal. Por lo tanto, se emite el VISTO BUENO, para su aprobación en el marco de la administración del Catastro Municipal".

**Que,** mediante Informe Nro. 56-UCMV-GADMSFD-CB-2025, para el Ing. Fernando Pizarro Director OO. PP. del GADMSFD, de 25 de marzo del 2025, suscrito por el Ing. Carlos Briceño JEFE DE CONSTRUCCIONES Y MANTENIMIENTO VIAL, en el cual emite el Informe técnico sobre la factibilidad para la apertura, mejoramiento y/o mantenimiento de vías del Asentamiento Humano LA VICTORIA, de la Parroquia Shushufindi Central, en el que señala: "El Asentamiento Humano LA VICTORIA, perteneciente a la Parroquia Shushufindi Central, en la actualidad tiene aperturadas todas sus calles, es decir el 100% de su longitud total, el tipo de calzadas es de lastre, que forman el aspecto de un amanzanamiento planificado. El mantenimiento de su red de calles con calzada de lastre es ejecutado periódicamente, de acuerdo a las competencias legalmente establecidas del GAD. Municipal del Cantón Shushufindi.

- La infraestructura vial por implementarse como aceras y bordillos, deberán ejecutarse respetando los diseños establecidos con sus líneas de fábrica, de igual forma su construcción es factible de acuerdo a la competencia del GAD. Municipal, el cual deberá comprometer recursos para la ejecución de la siguiente infraestructura. (...).

De acuerdo a la planificación vial propuesta para el Asentamiento Humano LA VICTORIA, por su estructura urbanística existente; implantación de vías, obras de arte y demás áreas de interés comunal, se enmarca en la normativa vigente referente a vialidad; por lo tanto, la Jefatura de Construcciones y mantenimiento vial, recomienda la aprobación del plano del Asentamiento Humano LA VICTORIA".

**Que,** mediante Informe Nro. 002 GADM-SFD-DAMB-URS-2025-I Shushufindi, de 15 de enero del 2025 para el Ing. Mario Ayoví DIRECTOR DE AMBIENTE (E), suscrito por el Ing. Mauricio Caisachana JEFE DE LA UNIDAD DE RESIDUOS SÓLIDOS, en el cual remite el Informe sobre el servicio de recolección de residuos sólidos en el Asentamiento Humano La Victoria, señalando: "Actualmente el servicio de recolección de residuos sólidos en el asentamiento humano La Victoria, con una frecuencia los días martes y domingo de cada semana, con el eje vial que se

*Cerca de ti!*



encuentra habilitado. • Se sugiere a la dirección competente, luego de realizar la legalización del asentamiento humano, nos remita la base de datos de los usuarios con la finalidad de cobrar el servicio de recolección de residuos sólidos”.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DTP-UDOT-2025 - 006 -I-DEAB para el Ing. José Luis Macías DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, de 04 de febrero del 2025, suscrito por el Ing. Daniel Erick Álava Bastidas JEFE DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en el que indica: “El Recinto La Victoria cuenta con dotación de agua potable, el cual ha sido gestionado desde aproximadamente 30 años por la desaparecida institución IEOS y por la Junta de agua. -Existen 2 redes diferenciadas de agua potable, que cuentan con un tanque cada una, con lo cual se extiende la cobertura del servicio alcanzando entre 95 a 100% de cobertura. -En cuanto al alcantarillado pluvial, el informante reporta que no existe esta red, sin embargo, la escorrentía se canaliza naturalmente hacia el río La Victoria, de manera que no presenta problemas de inundación. -Respecto a la dotación de alcantarillado sanitario, el informante indica que existe 100% de cobertura en el recinto, dato que se corrobora con el levantamiento en campo de las cajas de revisión y su correspondiente cartografía. -Se puede concluir que la cobertura de servicios de saneamiento y agua potable es de casi 100% de manera que, cualquier extensión de red o mantenimiento, es factible. - La tubería de agua se encuentra a 80 cm de profundidad y las de alcantarillado hasta por 8 metros en su desembocadura, por lo cual, esta infraestructura no interfiere con las tuberías del oleoducto que se ubican a 2 metros bajo la superficie, concluyendo: -En vista de que la cobertura de agua, ha sido gestionada por la junta y no por el GAD Municipal, se recomienda que el contenido de este informe sea validado y firmado por directivos de la junta de agua y presidente de La Victoria, lo cual servirá como aval para el expediente de regularización de este centro poblado- En vista de que los datos que se presentan en este informe, evidencian una consolidación de más de 90% de agua y saneamiento, se recomienda hacer énfasis en este hecho para justificar la legalización del plano de LA VICTORIA”.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DTP-UDOT-2025-001-IA-DEAB, dirigido al Ing., José Luis Macías DIRECTOR PLANIFICACIÓN, suscrito por el Ing. Daniel Álava JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, de 13 de junio del 2025, en el cual señala: “Por los antecedentes mencionados respecto al plano que corresponde al límite vigente desde 2003 hasta la fecha en que se suscribe este informe, se concluye que es necesario reestructurar el plano existente e incluir los nuevos asentamientos periféricos, lo cual implica una ACTUALIZACIÓN DE LOS PLANOS. En consecuencia, el análisis se lo realizará respecto a la totalidad del asentamiento humano, es decir el territorio que incluye el límite vigente y el límite propuesto durante los levantamientos realizados in situ a partir del mes de junio del 2024, en el cual se propone ampliar dicho límite con de 5,30 hectáreas, hasta las 28,48 Hectáreas, señalando como CONCLUSIONES • El terreno es plano en su mayor parte y el espacio destinado a áreas verdes es utilizable acorde a lo definido en el numeral 4.3.8 de este informe. • Esta aprobación deberá ser analizada por el Cabildo Municipal para su validación conforme lo establece los artículos 472, 473, 476 del COOTAD. • En coordinación con la Jefatura de catastros se analizó que los planos del asentamiento humano concentrado que se pretende legalizar CUMPLE con la nomenclatura de predios y manzanas acorde a los requerimientos del catastro municipal. • La propuesta técnica de planificación del asentamiento humano

*Cerca de ti!*



concentrado revisado y validado por los moradores y los técnicos municipales con evidencia en los informes técnicos emitidos por las Direcciones competentes, que se han citados en este documento, cumple con todas las especificaciones generadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y no se encuentra en un terreno inundable, respeta los márgenes de protección de ríos o esteros, no está cerca de zonas de riesgo no mitigable. A pesar de encontrarse colindante con infraestructura de actividad hidrocarburíferas, se ha determinado un riesgo medio-bajo tal como lo definen el informe técnico de la Dirección de Seguridad, de manera que la aprobación de este plano implica establecer normativa y regulación para garantizar menor exposición a las amenazas y por ende reducción de riesgo total. • Por lo expuesto, se concluye que es viable la aprobación del presente plano • Esta aprobación deberá ser analizada por el Cabildo Municipal para su validación conforme lo establece los artículos 472, 473, 476 del COOTAD; RECOMENDACIONES • Con los informes técnicos de la Dirección de Agua Potable, Ambiente e higiene, Seguridad ciudadana y Obras Públicas, que se pronuncian emitiendo un informe favorable para la aprobación del Asentamiento Humano concentrado Rural LA VICTORIA, es necesario que su autoridad emita el informe sobre la factibilidad de aprobar este Asentamiento Humano. Para ponerlo en conocimiento de la Máxima Autoridad. • Sería conveniente que su autoridad haga notar al cabildo que se debe analizar los temas relacionados con la complementación de servicios básicos, considerando para el efecto que este asentamiento humano concentrado al futuro pueda ser atendido óptimamente con los mismos, y se convierta en un polo de crecimiento planificado. • Previa aprobación del expediente y de los planos presentados, salvo su mejor criterio y con el análisis del área Jurídica debería verse si es pertinente o no acogerse a la disposición segunda de la ordenanza sustitutiva para la organización, administración y funcionamiento del registro de la propiedad del cantón Shushufindi, que en su disposición Segunda literal a) establece que: existirán exoneraciones de pago a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Shushufindi, en un 100% en los pagos de los aranceles registral en las certificaciones y transferencias de dominio a su favor. • Las áreas que cumplen con función de prestación de servicios sociales tal como el caso del cementerio serán transferidas a favor del GAD Municipal en concordancia al Artículo 417 del COOTAD, La propuesta presentada que se relaciona con el Asentamiento humano concentrado LA VICTORIA cumple con los procedimientos municipales y es factible de ser aprobado salvo su mejor criterio, consecuentemente debería darse el visto bueno aprobatorio de su parte. • Una vez que el personal técnico de la Jefatura de Ordenamiento Territorial ha verificado la coherencia de los planos con la verificación in situ, posteriormente de darse la aprobación sería recomendable que los moradores del asentamiento humano preferentemente ejecuten la línea de fábrica de los predios para que se delimiten sus linderos y tengan datos reales para su posterior escrituración. • Se incluya el numeral 4 y subsiguientes de este informe como parte del componente de la resolución u ordenanza que se creará para la aprobación. • La dirección de Obras Públicas deberá acogerse al Decreto Supremo 616 REG OF 58 del 28 de junio de 1974 previo a cualquier intervención vial sobre las áreas que intersecan con franja de protección de Oleoducto. • Se recomienda a la Comisaría de construcción acogerse a lo dispuesto en el Numeral 4.3.4 literal b) respecto a los materiales permitidos para cerramiento en predios sobre franja de protección, y ampliar estos criterios de considerarse necesarios. • Una vez revisado el contenido técnico y legal del expediente se recomienda aprobar los planos y la ordenanza del Asentamiento

*Cerca de ti!*



Humano Concentrado Rural LA VICTORIA. • Considerar que previamente existe un plano aprobado mediante la Resolución No. 2003-GMSFD-128 correspondiente a lo que actualmente son las Manzanas Mz04, Mz05, Mz 06, Mz 07, Mz 08, Mz09 y Mz 10, por lo que, el plano por aprobarse, corresponde a una AMPLIACIÓN y ACTUALIZACIÓN al plano y límite existente”.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMSFD-DPT-2025-0171-INF, de 19 de junio de 2025, suscrito por Ing. José Luis Macías Director De Planificación, remite a la señora Alcaldesa la documentación habilitante para el proceso de aprobación DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL O CENTRO POBLADO LA VICTORIA”.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-0392-I, del 31 de julio de 2025, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), recomienda a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “(...) 4.1 El presente tramite sea remitido a la Dirección de Comunicación (Jefatura de Participación Ciudadana) para que, en conjunto con la Dirección de Planificación, procedan a la respectiva socialización con los moradores del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria, de la propuesta planteada, para lo cual se sugiere contar con la presencia del Activista Ambiental Dr. Pablo Fajardo; 4.2 Una vez que se cuente con la respectiva Acta de Socialización, se remita a los integrantes de la COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL a fin de que el mismo sea analizado en busca de una solución que permita a los moradores del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria hacer efectivo uno de los derechos constitucionales como es el derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

**Que,** mediante Acta S/N de 12 de agosto de 2025, suscrita entre el Sr. Gonzalo Ponce, Presidente del Centro Poblado La Victoria; Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial; Ing. Daniel Álava Bastidas, Jefe de Ordenamiento Territorial; Dra. Anita Rivas Párraga, Delega de la Alcaldesa del GADM Shushufindi y MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), en la cual se establecen, las siguientes cláusulas: “(...) TERCERA. - OBJETO. - El objeto de la presente Acta es: "Otorgar el pleno consentimiento por parte de los moradores del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria para la respectiva legalización conforme a los planos e informes técnicos elaborados por la Dirección de Planificación". CUARTA. ACUERDOS. - Las partes intervinientes Acuerdan: REPRESENTANTE DEL CENTRO POBLADO LA VICTORIA a) Aprobar mediante esta Asamblea de Audiencia Pública, los planos elaborados por la Dirección de Planificación para la legalización del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria; b) Otorgar el pleno consentimiento para que el GAD Municipal del cantón Shushufindi, mediante acto Administrativo o normativo procedan a la legalización del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria, acorde los planos e informes elaborados por la Dirección de Planificación; GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI. a) Respetar la presente Acta de Asamblea de Audiencia Pública, sobre la legalización del del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria, misma que será publicada en la página web institucional para conocimiento de la ciudadanía del cantón Shushufindi (...).”.

*Cerca de ti!*



**Que,** con oficio circular Nro. GADMCSHFD-A-2025-085-OFC, del 13 de agosto de 2025, en el cual la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, remite al Sr. Jonny Cedeño Zambrano, Abg. Ortin Vásquez Merino y Ab. Wilmer Rojas Vargas, integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, el expediente con su debida documentación de respaldo del trámite de aprobación de la Actualización de los Planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria, ubicado en la parroquia y cantón Shushufindi, como su respectiva Ordenanza, a fin que procedan al análisis y formulación del informe correspondiente.

**Que,** que mediante convocatoria Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2025-002-CE, del 13 de agosto de 2025, registrada con trámite SIGAP Nro. GADMCSHFD-DPT-DOT-2025-0003677-I, con la cual el Sr. Jonny Cedeño Zambrano, Presidente de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, convoca a una sesión extraordinaria a realizarse el día lunes 14 de agosto de 2025 a las 10h00, en la sala de sesiones del Concejo Municipal, a fin de tratar el siguiente orden del día: "(...) 4. Conocer y analizar el Informe Nro. GADMCSHFD-A-2025-085-OFC, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, relacionado con el trámite de aprobación de la Actualización del Plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria" de la Parroquia y Cantón Shushufindi y su respectiva ordenanza, remitido mediante el Oficio Circular Nro. GADMCSHFD-A-2025-085-OFC, suscrito por la MSc. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi (...).

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-CM-CSOT-2025-0004-I, del 14 de agosto de 2025, el Sr. Jonny Cedeño; Abg. Ortin Vásquez y Abg. Danilo Rojas, integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, recomiendan a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) Que el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi atienda favorablemente el trámite de aprobación de la Actualización de los Planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria, ubicado en la parroquia y cantón Shushufindi, y su respectiva Ordenanza, por cuanto son favorables los informes técnicos de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, Ambiente e Higiene, Seguridad Ciudadana, Obras Públicas; Planificación y Ordenamiento Territorial; **4.2.** - Que los predios que a futuro puedan ser fraccionados por sus propietarios, estos deben sujetarse al cumplimiento de lo establecido en los artículos 424 y 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; **4.3.**- Se remita el Proyecto de Actualización de los Planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria, ubicado en la parroquia y cantón Shushufindi, y su respectiva Ordenanza, a Procuraduría Síndica para que efectúe las recomendaciones pertinentes emitidas por esta Comisión, **4.9.**- Que el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi modifique la Resolución Nro. 2002-GMSFD-174 dada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi, respectivamente el 04 y 30 de agosto de 2002, que trata sobre la aprobación de planos del Recinto La Victoria, debido a la variación de los aspectos técnicos que han surgido desde el año 2002 hasta la actualidad, de conformidad a los nuevos informes técnicos emitidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y al Código Orgánico Administrativo, **4.10.** - Se remita el expediente a la Máxima Autoridad Ejecutiva del GAD Municipal del Cantón Shushufindi para que conforme a los términos de ley se dé continuidad el trámite administrativo correspondiente de la aprobación de la Actualización de los Planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural La Victoria, ubicado en la

*Cerca de ti!*



parroquia y cantón Shushufindi, y su respectiva Ordenanza. Esto es, que disponga su consideración y tratamiento por parte del Concejo Municipal, en sesiones de primer y segundo debate respectivamente.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-0427-I del 21 de agosto de 2025, el Abg. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), informa a la Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) - Por lo expuesto, en mi calidad de representante Judicial del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, conforme lo determina el Art. 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), basado a los principios de eficiencia, transparencia, buena fe, ética y probidad, racionalidad, determinados en los artículos 4, 12, 17 y 23 del Código Orgánico Administrativo, al amparo de lo determinado en el Art. 76 numeral 7 literal I) de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo señalado en el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, motivo el presente Informe Jurídico recomendando al pleno del Concejo Municipal a fin de que resuelva: a. Aprobar los planos del ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL "LA VICTORIA" DE LA PARROQUIA SHUSHUFINDI b. Aprobar en Primer Debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL "LA VICTORIA" DE LA PARROQUIA SHUSHUFINDI, por cuanto se sujeta a los Requisitos exigidos por la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras normas conexas".

**Que,** mediante Resolución Nro. GADMCSHFD-CM-2025-00157-ORD, adoptada en la sesión ordinaria del 11 de septiembre del 2025, el Concejo Municipal del Cantón Shushufindi resolvió lo siguiente: "(...) Artículo 1.-Remitir el expediente a la dirección de planificación para que en coordinación con la dirigencia del Asentamiento Humano la Victoria procedan a la respectiva socialización de los planos del indicado asentamiento, una vez cumplido el debido proceso y con la información pertinente se remita a la Alcaldía para incluirlo dentro del punto del orden del día".

**Que,** mediante Acta de Audiencia Pública para la Aprobación de la Actualización del Plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria", suscrita el 29 de septiembre de 2025, entre los señores: Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación; Sr. Gonzalo Ponce, Presidente del Recinto La Victoria; MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E); Ing. Daniel Álava Bastidas, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial e Ing. Erika Espinoza Sánchez, Jefa de la Unidad de Participación Ciudadana y Control Social, establece lo siguiente: "(...) TERCERA. OBJETO. El objeto de la presente Acta es: "Otorgar el pleno consentimiento por parte de los moradores del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria para la respectiva legalización conforme a los planos e informes técnicos elaborados por la Dirección de Planificación. CUARTA. ACUERDOS. Las partes intervinientes Acuerdan: REPRESENTANTE DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO POBLADO LA VICTORIA. a) Luego de la socialización realizada por la parte técnica del GAD Municipal de Shushufindi, y, en virtud de la manifestación afirmativa realizada por 121 socios del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria de 182 en total, de los cuales 133 estuvieron presentes, dando un total de 90.98%, acuerdan,

*Cerca de ti!*



aprobar mediante esta Asamblea de Audiencia Pública, los planos elaborados por la Dirección de Planificación para la legalización del Asentamiento Humano Concentrado antes indicado: b) Otorgar el pleno consentimiento para que el GAD Municipal del cantón Shushufindi, mediante acto Administrativo o normativo procedan a la legalización del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria, acorde los planos e informes elaborados por la Dirección de Planificación; GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI EN CALIDAD DE VEEDOR. a) Respetar la presente Acta de Asamblea de Audiencia Pública, sobre la legalización del Asentamiento Humano Concentrado La Victoria, dentro del proceso libre y democrático realizado por los moradores. previa convocatoria efectuada por el señor Presidente (...)"

**Que,** mediante Informe Nro. GADMSFD-DPT-2025-0288-INF del 10 de octubre de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación, manifiesta a la Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) remito a usted la documentación solicitada y habilitante para el proceso de APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO CORRESPONDIENTE AL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL O CENTRO POBLADO "LA VICTORIA, con la finalidad que se continúe con el trámite correspondiente".

**Que,** el Proyecto de Ordenanza que Delimita y Aprueba la Actualización del Plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria" de la Parroquia Shushufindi, establece lo siguiente: "(...) Art. 2.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer delimitar y aprobar el asentamiento humano concentrado rural "LA VICTORIA", con el objetivo de legalizar los predios a favor de los poseedores que justifiquen la tenencia de la tierra".

**Que,** mediante Informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-0532-I del 13 de octubre de 2025, registrado bajo el número de CÓDIGO SIGAP GADNCSFD-DOT-2025-003677-I el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), informa a la Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) Procuraduría Síndica se ratifica en el contenido del informe NRO. GADMCSHFD-PSM-2025-0427-I, de fecha 21 de agosto de 2025, a través del cual, se procedió a RECOMENDAR: "... en mi calidad de representante Judicial del GAD Municipal del Cantón Shushufindi, conforme lo determina el Art. 60 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), basado a los principios de eficiencia, transparencia, buena fe, ética y probidad, racionalidad, determinados en los artículos 4, 12, 17 y 23 del Código Orgánico Administrativo, al amparo de lo determinado en el Art. 76 numeral 7 literal I) de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo señalado en el Art. 100 del Código Orgánico Administrativo, motivo el presente Informe Jurídico recomendando al pleno del Concejo Municipal a fin de que resuelva: a. Aprobar los planos del ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL "LA VICTORIA" DE LA PARROQUIA SHUSHUFINDI b. Aprobar en Primer Debate el PROYECTO DE ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLANO DEL ASENTAMIENTO HUMANO CONCENTRADO RURAL "LA VICTORIA" DE LA PARROQUIA SHUSHUFINDI, por cuanto se sujeta a los Requisitos exigidos por la Constitución de

*Cerca de ti!*



la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, entre otras normas conexas”.

**Que,** la señora Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa 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 jueves 30 de octubre del 2025.

**Que,** en el sexto punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y resolución del concejo: Conocer, resolver y aprobar la actualización de los planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural “La Victoria”, y en primer debate el Proyecto de Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado “La Victoria” de la Parroquia Shushufindi, con sustento en el informe No. GADMCSFD-CM-CSOT-2025-004-I, suscrito por los señores integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial e informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-0532, emitido por el MSc. Edison Procel Procurador Síndico Encargado.

**Que,** luego de la explicación por parte del señor Edil integrante de la comisión de suelo y ordenamiento territorial y de la parte técnica 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 Concejal **Ab. Ortin Vásquez Merino** y respaldada por la señorita Concejala **Tgla. Nathaly Sánchez Mendoza** 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.

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-CM-CSOT-2025-004-I, suscrito por los integrantes de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, informe No.-GADMCSFD-PSM-2025-0532-I emitido por Procuraduría Sindica e informe No.GADCMSFD-DPT-UDOT-2025-001-I-DEAB, emitido por el Jefe de Ordenamiento Territorial, relacionado con la actualización de los planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural “La Victoria”.

**Artículo 2. APROBAR** la actualización de los planos del Asentamiento Humano Concentrado Rural “La Victoria, con una superficie de **(28.25 Has)**, para lo

*Cerca de ti!*



cual se respetarán las dimensiones y superficies de los lotes consignados en los planos cuyos datos técnicos constan en el informe No.GADCMSFD-DPT-UDOT-2025-001-I-DEAB, emitido por el Jefe de Ordenamiento Territorial, conformada por 2 sectores, 32 Manzanas y 200 Predios (189 lotes de vivienda, 7 equipamientos, 4 predios de área verde), de acuerdo al siguiente detalle:

| Descripción                     | Área (m2)     | Área Ha      | %           |             |
|---------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
| Área verde                      | 22340         | 2.23         | 2.7         | 10.03%      |
| A verde (por transferir al GAD) | 4795          | 0.47         |             |             |
| Vías y Parterres                | 73,445        | 7.34         |             | 25.85%      |
| Lotes habitables                | 129048        | 12.9         |             | 45.40%      |
| Equipamiento                    | 35137         | 3.51         |             | 12.35%      |
| Protección Río                  | 14887         | 1.48         | 1.77        | 4.40%       |
| DDV Oleoducto                   | 2947          | 0.294        |             | 1.04%       |
| <b>ÁREA TOTAL</b>               | <b>282582</b> | <b>28.25</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

#### **ÁREA VERDE Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL**

#### **COLISEO Y ESTADIO**

#### **Lote No.01, sector No.1, MZ. 09**

#### **LINDEROS Y DIMENSIONES**

|        |                          |          |
|--------|--------------------------|----------|
| Norte: | Con Calle Soldado Vargas | 146.8 m  |
| Sur:   | Calle Primero de Mayo    | 138.33 m |
| Este:  | Calle 12 los Fundadores  | 105.4 m  |
| Oeste: | Calle Patricio Haro      | 122.9 m  |

**ÁREA TOTAL 1.6212 Ha**

#### **PARQUE**

#### **LOTE NO.01, SECTOR 2, MZ NO.12**

#### **LINDEROS Y DIMENSIONES**

|        |                                    |         |
|--------|------------------------------------|---------|
| Norte: | Con Calle Tiwintza                 | 71.18 m |
| Sur:   | Con Calle 25 de Diciembre          | 83.49 m |
| Este:  | Calle Río de Janeiro               | 57.77 m |
| Oeste: | Con Derecho de vía Limoncocha E204 | 35.64 m |

*Cerca de 10'*



**AREA TOTAL 4636 M2**

**AREA VERDE A TRANSFERIR**

**LOTE NO.1, SECTOR NO.2, MZ. 08**

**LINDEROS Y DIMENSIONES**

|        |                                                                                            |         |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Norte: | Con Calle Cenepa                                                                           | 56.94 m |
| Sur:   | Con Lote 17 en 27.4 m<br>Con lote 16 en 30.26 m<br>Con Calle Cueva de los tayos en 11.82 m | 66.82 m |
| Este:  | Lote 14 en 76.84 m<br>Lote 11 en 10.20 m                                                   | 97.13 m |
| Oeste: | Con Calle Tnte Hugo Ortiz                                                                  | 72.58 m |

**AREA TOTAL 4795 M2**

**CEMENTERIO**

**Lote No.01, sector No.2, MZ. 15**

**LINDEROS Y DIMENSIONES**

|        |                                 |         |
|--------|---------------------------------|---------|
| Norte: | Calle Mariscal                  | 85.47 m |
| Sur:   | Área protección Río La Victoria | 96.62 m |
| Este:  | Calle General Rodríguez Lara    | 86.41 m |
| Oeste: | Calle Río de Janeiro            | 36.66 m |

**AREA TOTAL 5296,19 M2**

**Artículo 3. APROBAR EN PRIMER DEBATE** el proyecto de Ordenanza que delimita y aprueba la actualización del plano del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria".

**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.

**Artículo 5. NOTIFICAR** al representante legal del Asentamiento Humano Concentrado Rural "La Victoria", para que realice ante el Notario público la protocolización

*Cerca de ti!*



de los planos y la presente resolución de concejo con los documentos habilitantes e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Shushufindi, en un plazo máximo de 180 días contados a partir de la sanción de la presente ordenanza y sea remitido a la Dirección de Planificación una vez que se encuentre protocolizado para la continuación de los trámites administrativos pertinentes.

**Artículo 6. NOTIFICAR** con copia de la presente Resolución, al Registro de la Propiedad del cantón Shushufindi, Dirección de Planificación, Unidad de Rentas y Unidad de Avalúos y Catastros, para conocimiento y continuación del trámite pertinente acuerdo a sus competencias.

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 30 de octubre del 2025.

Shushufindi, 5 de noviembre del 2025

**LO CERTIFICO:**

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

**MC/eb.**

