



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA FRACCIONAMIENTO URBANO
Nro. GADMCSHFD-A-2025-033-FU

**LA MÁXIMA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece que: *"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 artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: "(...) **numeral 7.** El derecho de las personas a la defensa incluirá las siguientes garantías: (...) **literal 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) dispone que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la Ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";*

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) prescribe que: *"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";*

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que: *"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 artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) prescribe que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: **"Numeral 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. **Numeral 2.** Ejercer el control

Cerca de ti!



sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...) **Numeral 9.** Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en lo pertinente señala que: “Son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal las siguientes: (...) **literal 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 (...);

Que, el artículo 55 del (COOTAD), en lo pertinente establece que: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. (...) **Líteral b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el artículo 424 del (COOTAD), manifiesta que: “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.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de

Cerca de ti!



compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano”;

Que, el artículo 470 del (COOTAD) en lo pertinente señala que: *“Fraccionamiento y reestructuración. - El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.*

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,*
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana”;*

Que, el artículo 472 del (COOTAD) en lo pertinente determina que: *“Superficie mínima de los predios. -Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”;*

Que, el artículo 476 del (COOTAD) señala que: *“Fraccionamientos no autorizados sin fines comerciales.- Si de hecho se realizaren fraccionamientos sin aprobación de la municipalidad, quienes directa o indirectamente las hubieran llevado a cabo o se hubieran beneficiado en alguna forma de ellas, no adquirirán derecho alguno frente a terceros y la municipalidad podrá sancionar con una multa equivalente al avalúo del terreno a los responsables; excepto cuando el concejo municipal o distrital convalide el fraccionamiento no autorizado de asentamientos de interés social consolidados”;*

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo LOTUGS, establece que: *“Fraccionamiento, partición o subdivisión. - El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso*

Cerca de ti!



que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”;

Que, el artículo 126 de la Ordenanza contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi PUGS, dispone que: *“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.*

a). Subdivisiones en suelo urbano. - *De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 470 del COOTAD, en áreas urbanas, la división del suelo propuesta no deberá contener más de diez lotes o solares, además de las áreas verdes y comunales que tendrán obligatoriamente frente a una vía pública.*

De existir áreas históricas se permiten subdivisiones en predios inventariados siempre que no dividan a crujías o unidades constructivas con continuidad estructural o cuando estén constituidas por varias unidades que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico. No se permite la subdivisión de predios que contengan conjuntos o edificaciones monumentales o de interés especial catalogados de protección absoluta.

En caso de divisiones por herencias, se permitirá que el tamaño de los predios fraccionados tenga un margen de holgura del 10% en frente y fondo respecto de lo previsto para el sector o polígono donde se emplaza, pero en ningún caso será inferior a 200 m² como lote mínimo, de no ser factible la individualización del predio, se puede plantear una propuesta de propiedad horizontal.

Para los casos en los que existiera diferencias entre áreas de transferencia y de domino, si existiera diferencia 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 5% en zonas urbanas y 10% en zonas rurales. Si las diferencias excedieren a las tolerancias señaladas, los interesados podrán realizar una declaración juramentada ante un juez o notario público siempre que el excedente no supere el 100% del área, de darse el caso que se exceda este porcentaje, deberá recurrir a los trámites judiciales pertinentes y obtener la sentencia correspondiente. (...) Se toman como casos excepcionales a los fraccionamientos o subdivisiones agrícolas que no cumplan con los requisitos mínimos para aprobación según los Polígonos de Intervención Territorial Rurales y la ordenanza PDOT y PUGS; a los siguientes: (...) 5.- Los lotes preferentemente tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica, tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en fraccionamientos, subdivisiones, lotizaciones y urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en un 50% de los lotes. (...) 6.- Los terrenos ubicados en el área urbana del cantón serán susceptibles de aprovechamiento a través de la presente norma mediante la determinación del tamaño del lote de acuerdo a los respectivos sectores de intervención urbanística; así como del cumplimiento de las presentes normativas en cuanto a los requisitos y

Cerca de ti!



parámetros técnicos de actuación de los procesos de aprobación, de la construcción de obras por parte del promotor a entera satisfacción del GAD Municipal de Shushufindi y la enajenación de terrenos de conformidad a las disposiciones establecidas en la ley. y estarán sujetos a las siguientes determinaciones además de las determinadas en sus polígonos de intervención”;

Que, la Séptima Disposición Transitoria 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, estipula que: *“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, la Subdirección de Asesoría Jurídica de la Procuraduría General del Estado mediante pronunciamiento Extracto de Consultas de Septiembre del 2011, según oficio PGE. Nro. 03486, de 01/09/2011 en el cual se refiere a la CONSULTA: *¿Quién tiene la (sic) para autorizar los fraccionamientos, el ejecutivo o del (sic) legislativo del GAD Municipal de la Maná?, establece: “En contestación a los términos de la tercera consulta, conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al ejecutivo del gobierno autónomo cantonal, autorizar el fraccionamiento de terrenos, mientras que le compete al concejo cantonal como instancia legislativa, de conformidad con los artículos 55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante la normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio del cantón”;*

Que, mediante Solicitud de Trámite Administrativo Nro. **0022322** la señora **SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS** solicita el fraccionamiento del terreno urbano de la fracción de su propiedad cuya área total según escritura es **848.30 m²** de superficie, ubicado en la Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbíos; conforme se registra en el certificado del Registro de la Propiedad;

Que, mediante el informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UCRU-2025-0230-I, de 10 de septiembre de 2025, suscrito por la Ing. Diana Moreno Báez, Jefa de Regulación Urbana, en el cual en sus conclusiones y recomendaciones manifiesta: *“• Es técnicamente factible el fraccionamiento de los lotes de terreno urbano 08 y 20 de la manzana 62 del sector 04 de la propiedad del Sr. Sánchez Ordoñez Cerafina de Jesús, con cédula de ciudadanía número 1500291206, ubicado en la calle Abdón calderón, barrio San Francisco 2 de la parroquia Shushufindi. • La subdivisión del lote de terreno, responde a un proceso de consolidación del sector. • La numeración y asignación de número de lotes y manzanas se la realizó de acuerdo al literal j) del art. 12 de la Norma Técnica Nacional de Catastro, acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, además de que su aplicación se corrobora en el INFORME N.º. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-236-I emitido por la Jefatura de Avalúos y catastro. • Se exime de aportar con áreas verdes por lo explicado en el punto número 6 de este informe. • Se recomienda*

Cerca de ti!



se remita la información al Departamento correspondiente para continuar con el proceso de fraccionamiento urbano”;

Que, mediante memorando Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-1576-M, del 21 de octubre de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación da a conocer la factibilidad del fraccionamiento urbano requerido por la señora **SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS** y solicita que se continúe con el trámite correspondiente;

Que, mediante el informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-648-I, del 04 de diciembre de 2025, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico Encargado, se pronuncia y manifiesta en su recomendación: “(...) 4.1 *Es factible técnicamente el fraccionamiento solicitado, por cuanto la Dirección de Planificación Territorial mediante Informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UCRU-2025-0230-I, e Informe Nro. GADMCSFD-DPT-UCRU-2025-1576-I, justifican la aprobación del mismo, en base a los planos presentados por la solicitante y revisados/aprobados por la Dirección de Planificación, los cuales son de su absoluta responsabilidad del requirente en coordinación con el profesional que los elaboró.* 4.2. *Que la Máxima Autoridad del GAD Municipal de conformidad a lo estipulado en el Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi – PUGS, resuelva favorablemente la solicitud de fraccionamiento del terreno urbano de propiedad de la Sra. SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS, debiendo acoger contenido de los informes técnicos generados para el efecto, para lo cual por intermedio de Secretaría General se deberá elaborar el correspondiente acto administrativo”;*

Que, ésta autoridad avoca conocimiento de los respectivos informes tanto técnicos como jurídicos, debidamente enunciados en los considerandos del presente instrumento legal, los cuales recogen los fundamentos de viabilidad técnica y legal, mismos que se derivaron de la solicitud ingresada oficialmente a la entidad municipal por la propietaria del bien inmueble, trámite que debe atenderse bajo principios fundamentales de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación; y, con el objetivo de administrar y coordinar acciones para hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución en diferentes ámbitos.

En uso de las atribuciones y facultades que me otorga la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD y demás leyes vigentes en el Territorio Ecuatoriano;

RESUELVE:

1. - **ACOGER** el contenido del informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-648-I; e informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UCRU-2025-0230-I, en concordancia con el memorando Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-1576-M; documentos emitidos respectivamente por Procuraduría Síndica, Unidad de Regulación Urbana; y Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, relacionados al fraccionamiento de terreno de propiedad de la señora **SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS**.

Cerca de ti!



2. - **AUTORIZAR** el fraccionamiento del lote de terreno Nro. 08, Mz. 62, sector 04, ubicado en la Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbíos, de propiedad de la señora **SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS**, a favor de sí mismo, ya sea para una venta posterior o para el trámite de individualización predial de acuerdo a la nueva planimetría y a los linderos y dimensiones que constan en el informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UCRU-2025-0230-I, y que se describen a continuación:

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO Nro. 08, Mz. 62, Sector 04, SEGÚN ESCRITURA:

NORTE: CON LOTE No 15 Y LOTE No 16 EN 25.10 METROS.

SUR: CON CALLE ABDÓN CALDERÓN EN 24.80 METROS.

ESTE: CON LOTE No 07 EN 33.10 METROS.

OESTE: CON LOTE No 09 EN 34.90 METROS.

ÁREA DEL LOTE: 848.30 m²

DESCRIPCIÓN INDIVIDUALIZADA DE LOS LOTES PROPUESTOS EN EL PROYECTO DE SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DE LA SEÑORA SANCHEZ ORDOÑEZ CERAFINA DE JESUS

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE Nro. 08, MANZANA Nro. 62, SECTOR 04

NORTE: CON LOTE No 15 Y LOTE No 16 EN 12.56 METROS.

SUR: CON CALLE ABDÓN CALDERÓN EN 12.40 METROS.

ESTE: CON LOTE No 20 EN 34.00 METROS.

OESTE: CON LOTE No 09 EN 34.90 METROS.

ÁREA DEL LOTE: 427.40 m²

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE Nro. 20, MANZANA Nro. 62, SECTOR 04

NORTE: CON LOTE No 16 EN 12.55 METROS.

SUR: CON CALLE ABDÓN CALDERÓN EN 12.40 METROS.

ESTE: CON LOTE No 07 EN 33.10 METROS.

OESTE: CON LOTE No 08 EN 34.00 METROS.

ÁREA DEL LOTE: 416.31 m²

3. - **CUMPLIR** con las recomendaciones de la Unidad de Regulación Urbana constantes en el informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UCRU-2025-0230-I, del 10 de septiembre de 2025.

Cerca de ti!



4. - **SUGERIR** a la propietaria del bien inmueble que, una vez efectuado el fraccionamiento, modifique su escritura en base a los datos que se reserva, para lo cual debe ejecutar una nueva escritura.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a los 11 días del mes de diciembre de 2025.



Ing. Lorena Cajas Rodas MSc.
ALCALDESA DEL GADM CANTÓN SHUSHUFINDI

RAZÓN. - Siento como tal, que la Resolución que antecede, fue emitida y suscrita por la señora Magister Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, provincia de Sucumbios, a los 11 días del mes de diciembre de 2025.- **LO CERTIFICO:**

Lic. Mercedes Castillo
SECRETARIA GENERAL ENCARGADA



Elaborado por	Edison Balladares Monar	Revisado por	Mercedes Castillo Paladines
---------------	-------------------------	--------------	-----------------------------

Cerca de ti!