



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA FRACCIONAMIENTO RURAL
Nro. GADMCSHFD-A-2025-073-FR

**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:
"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:
"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";*

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), preceptúa: *"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";*

Cerca de ti!



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 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: *“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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala: *“Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. (...) Literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)”*;

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determina: *“Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley.*

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo”;

Que, el artículo 476 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), instituye: *“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), reseña: *“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*

Cerca de ti!



a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso 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 84 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, establece: “*Márgenes de protección en Áreas de afectación por agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. - Contemplan áreas en las que el propietario del suelo no puede realizar edificaciones por existir ríos, quebradas vertientes, canales de riesgos etc. (...)*”;

Que, el artículo 85 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, en lo pertinente se refiere a las áreas de afectación por vías: “*Son áreas correspondientes a los derechos de vías que han sido previstas para futura ampliación del sistema vial principal, por lo que se prohíbe la edificación en los mismos en concordancia con la ley de caminos (...)*”;

Que, el artículo 86 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, se refiere a las áreas de afectación por redes: “*Son áreas por razones de seguridad que se han destinado a la conservación de las redes de servicios existentes y previstos por lo que se prohíbe la edificación. Servidumbres creadas mediante decreto ejecutivo 616 registro oficial N° 584 del 28 de junio de 1974 y demás normativas similares (...)*”;

Que, el artículo 126 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, señala: “*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 (...). b) Fraccionamientos o Subdivisiones en suelo rural. - En suelo rural, destinado a producción agropecuaria y expansión urbana se podrá subdividir observando las condiciones establecidas en el COOTAD Y PUGS. Se aplicarán las reglas generales que establece la normativa nacional en concordancia con el artículo 19 de la ley de ordenamiento territorial, No se podrá fraccionar en áreas de conservación y aprovechamiento extractivo y en general en terrenos que superan el 30% de inclinación. (...) 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: (...) 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 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: (...) b) Los Notarios y*

Cerca de ti!



Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural sin acreditación de la respectiva autorización municipal o de la correspondiente autoridad nacional para el área rural, la misma que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura, dando cumplimiento a las determinaciones de los Artículos 471, 472 y 473 del COOTAD (...) d) En suelo rural o que declarado No Urbanizable sólo se permiten parcelaciones agrícolas, se entenderá por parcelación agrícola a las de las determinaciones del Art. 471 del COOTAD como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes para fines de explotación agropecuaria y forestal que se ajuste a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

Las características de ocupación del suelo a regir en el suelo no urbanizable son las siguientes:

- *Unidad mínima de actuación: de 0,5 has (cero comas cinco hectáreas)*
- *Frente mínimo: 50 metros (cincuenta metros)*
- *Relación frente/fondo: Comprendida entre 0,50 y 1.*
- *Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y los retiros hacia los demás linderos con edificación.*
- *Altura Máxima de la Edificación: 2 pisos, 6,48 metros.*
- *Retiro Frontal Mínimo hacia vías: 30 metros desde el eje de la vía sea pública o privada.*
- *Retiros Laterales y posteriores: 7 metros.*
- *Para edificaciones de más de 3 pisos, se solicitará la autorización al Concejo del GAD Municipal de Shushufindi que emitirá una normativa dependiendo del tipo de construcción a realizarse”;*

Que, el artículo 206 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, misma que se refiere a las áreas de protección especial literal A.- Pasos de Servidumbre de oleoductos: *“Se deben considerar áreas de protección especial en los casos del: Poliducto Quito-Shushufindi, colectores y matrices de agua, colectores en servidumbre de paso conductores eléctricos, ríos, quebradas, canal de riego, sistema vial expreso y arterial de acuerdo a las especificaciones señaladas OUGS y/o PDOT (...)”;*

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

Cerca de ti!



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. **0021493** el señor **CANDO ZURITA NELSON ENRIQUE**, solicita el fraccionamiento del terreno rural de la fracción de su propiedad, cuya área según escritura es de **19.00 Has 3518 m2**, ubicado en la Parroquia San Roque del Cantón Shushufindi de la Provincia Sucumbíos; conforme se desprende del certificado del Registro de la Propiedad;

Que, mediante el informe de fraccionamiento rural Nro. GADMCSHFD-DTP-2025-014-I-JDVS, del 02 de junio de 2025, suscrito por el Arq. Juan Vega Silva, Analista de Planificación, en el cual en sus conclusiones manifiesta: *"(...) El expediente para fraccionamiento rural cumple con toda la normativa planteada a través de la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SHUSHUFINDI. (artículos: 20; 21;41;51 y 56). Y con lo dispuesto en EL REGLAMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN SHUSHUFINDI. Por lo tanto, es factible de fraccionar el predio en las partes propuestas por el solicitante acorde a las planimetrías presentadas para la individualización predial, recomendando que no se cambie la vocación de uso del suelo. Sin embargo, en caso de probarse falsedad en la información es responsabilidad del solicitante y del proyectista cualquier falencia o reclamo posterior, por las posibles incongruencias que pudieren afectar a terceros por la propuesta de fraccionamiento presentada por el solicitante (...)"*;

Que, mediante el memorando Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-0753-M, del 05 de junio de 2025, el Ing. José Luis Macías, Director de Planificación, da a conocer la aprobación del fraccionamiento rural requerido por el peticionario y solicita que se proceda con el trámite correspondiente;

Que, mediante el informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-313-I del 24 de junio de 2025, el MSc. Edison Procel Macías, Procurador Síndico (E), **recomienda lo siguiente:** *"(...) 4.1. Que la Máxima Autoridad del GAD Municipal de conformidad a lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi PUGS respecto a los FRACCIONAMIENTOS O SUBDIVISIONES EN SUELO RURAL resuelva favorablemente la solicitud de fraccionamiento del terreno rural de propiedad del señor **CANDO ZURITA NELSON ENRIQUE**. 4.2. Es viable atender el trámite de fraccionamiento solicitado, por lo que técnicamente desde la Dirección de*

Cerca de ti!





Planificación Territorial se emite Informe Favorable para la aprobación de los planos, mismos que son de absoluta responsabilidad del peticionario en coordinación con el profesional que los elaboró. 4.3. Una vez aprobado el fraccionamiento el peticionario procederá a la respectiva protocolización de la resolución en una notaría del país previa la inserción de una CLÁUSULA ESPECIAL que regule las MÁRGENES DE PROTECCIÓN EN ÁREAS DE AFECTACIÓN POR AGUA, RÍOS, LAGUNAS, EMBALSES Y CUENCAS HIDROGRÁFICAS Y AFECTACIONES POR OLEODUCTO y la respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad. 4.4. Que los propietarios luego de efectuado el fraccionamiento, modifiquen sus escrituras en base a los datos y planos adjuntos”;

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 el propietario 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 íntegramente el contenido del informe Nro. GADMCSHFD-PSM-2025-313-I; e informe Nro. GADMCSHFD-DTP-2025-014-I-JDVS en concordancia con el memorando Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-0753-M; documentos emitidos respectivamente por el Procurador Síndico Municipal, Analista de Planificación; y Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, relacionados con el fraccionamiento de terreno rural de propiedad del señor **CANDO ZURITA NELSON ENRRIQUE**.

2. AUTORIZAR el fraccionamiento del lote de terreno rural Nro. D guion UNO guion B guion CINCO guion DOS, registrado con clave catastral **2104535101018001000** ubicado en la Parroquia San Roque del Cantón Shushufindi, Provincia Sucumbíos de propiedad del señor **CANDO ZURITA NELSON ENRRIQUE**, 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-DTP-2025-014-I-JDVS, y que se describe a continuación:

Cerca de la...



LINDEROS DEL LOTE Nro. D-UNO-B-5-2-A A FRACCIONAR

NORTE: CON CAMINO VECINAL VIA A LOS OLIVOS, EN 160.00 m.	160.00 m.
SUR: CON LOTE Nro. D-UNO-B-5-2-B, EN 105.58 m. CON PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N, EN 54.43 m.	160.01 m.
ESTE: CON CAMINO DE ACCESO, EN 553.76 m.	553.76 m.
OESTE: CON PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N, EN 13.58 m. CON LOTE Nro. D-UNO-B-5-2, EN 538.53 m.	552.11 m.

**ÁREA TOTAL 8.8453 Has.
SI EXISTE ÁREA AFECTADA**

CUADRO DE AFECTACIÓN LOTE N° D-UNO-B-5-2-A FRACCIÓN		
DESCRIPCION	AREA (Has.)	%
LOTE N° D-UNO-B-5-2-A AREA UTIL	8.7838	99.30%
AREA PROTECCION DEL ESTERO S/N	0.0615	0.70%
AREA TOTAL	8.8453	100.00%

LINDEROS DEL LOTE Nro. D-UNO-B-5-2-B A FRACCIONAR

NORTE: CON PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N, EN 54.43m. CON LOTE No. D-UNO-B-5-2-A, EN 105.58m.	160.01m.
SUR: CON CAMINO DE ACCESO, EN 160.00m.	160.00m.
ESTE: CON CAMINO DE ACCESO, EN 44.67m. CON PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N, EN 33.28m. CON CAMINO DE ACCESO, EN 579.04m.	656.99m.
OESTE: CON LOTE No. D-UNO-B-5-2, EN 636.34m. CON PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N, EN 20.39m.	656.73m.

**ÁREA TOTAL 10.5065 Has.
SI EXISTE ÁREA AFECTADA**

Cerca de ti!



CUADRO DE AFECTACIÓN LOTE N° D-UNO-B-5-2-B FRACCIÓN		
DESCRIPCION	AREA (Has.)	%
LOTE N° D-UNO-B-5-2-B		
AREA UTIL No.01	9.6333	91.69%
AREA UTIL No.02	0.3131	2.98%
ÁREA PROTECCIÓN DEL ESTERO S/N	0.5601	5.33%
AREA TOTAL	10.5065	100.00%

3. **INCLUIR UNA CLÁUSULA ESPECIAL**, con el objeto de **PROHIBIR** la construcción, plantación de árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía, salvo cuando exista autorización de la autoridad competente y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con materiales que sean fácilmente transportable a otro lugar, tales como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas; esto, para el caso de que un futuro inmediato existiera afectaciones por derecho de vía, propuestas, ya sea por parte del Gobierno Central, GAD Provincial o Cantonal, conforme lo establece la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre.

4. **SUGERIR** al propietario del bien inmueble que, una vez efectuado el fraccionamiento, modifique su escritura en base a los datos que se reserva.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a los 25 días del mes de junio de 2025.

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



Cerca de ti!



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 Sucumbíos, a los 25 días del mes de junio de 2025.- **LO CERTIFICO:**

Lic. Mercedes Castillo
SECRETARIA GENERAL ENCARGADA



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

Cerca de ti!