



Resolución de Concejo No. GADMCSHFD-CM-2025-0167-ORD

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SHUSHUFINDI**

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece: *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada"*;
- Que,** el artículo 76 numeral 7) literal I) de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), prescribe: *"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 (...)"*;
- Que,** el artículo 83 de la Constitución de la República (CRE), instituye: *"Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente (...) 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir (...)"*;
- Que,** el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, al referirse a la Administración Pública, determina.- Las instituciones del estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la constitución;
- Que,** el Art. 227 de la Constitución de la República señala.- 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 233 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), ordena: *"Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos (...)"*;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), manifiesta: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...)"*;

Cerca de ti!



Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de que existan otras en otros cuerpos jurídicos especiales;

Que, el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), instituye: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las Instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda confiscación.

Que, la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 395, de 04 de agosto del 2008 y cuya última modificación fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 68, de 26 de junio del 2025, determina los principios y normas para regular los procedimientos de contratación para la adquisición o arrendamiento de bienes, ejecución de obras y prestación de servicios, incluidos los de consultoría, que celebren las entidades contratantes previstas en el artículo 1 de la mencionada Ley;

Que, el artículo 58 de la Ley Ibídem, determina: "*Declaratoria de Utilidad Pública.*- Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Previo a la declaratoria, el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano fijará o actualizará el avalúo del bien objeto de la declaratoria, de oficio, o a petición de parte en el término de treinta (30) días, con base en la ordenanza de valoración que se emite cada bienio y las reglas aplicables de la Ley que regula el uso y gestión del suelo, así como lo previsto en el Reglamento General de esta Ley. El GAD elaborará una ficha en la que conste el detalle del valor por metro cuadrado del suelo y de las construcciones que son afectadas, así como de las intervenciones públicas efectuadas en los últimos cinco (5) años. En caso de incumplimiento de lo previsto en este inciso, el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado determinará el avalúo del bien a expropiar. El Reglamento General de esta Ley determinará el procedimiento en estos casos. A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto, en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo. La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden

Cerca de ti!



libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez o a cualquier otra autoridad relacionada, la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar u otras, para los fines consiguientes (...);

Que, el artículo 58.1 de la Ley Ibídem, señala: *"Negociación y precio. - Notificada la declaratoria de utilidad pública o de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, dentro del término máximo de treinta (30) días contados desde la notificación de la resolución respectiva. De llegarse a un acuerdo dentro del plazo establecido en el inciso anterior, se procederá con la celebración de la respectiva escritura pública de compraventa entre la institución pública y el administrado, en la cual se hará constar de manera expresa la autorización del propietario a la institución pública, para que entre en ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se deberá realizar previamente el pago correspondiente. El precio acordado no podrá exceder el diez por ciento (10%) sobre el avalúo del inmueble, fijado de acuerdo con lo previsto en la presente Ley. El pago del precio acordado no podrá exceder, en ningún caso, el plazo de un mes contados a partir de la inscripción de la escritura pública de compraventa. El servidor responsable de la retención indebida del pago será sancionado de conformidad con esta Ley, sin perjuicio de otras responsabilidades que se originaren por la falta de pago. El Notario Público se elegirá por sorteo solicitado al Consejo de la Judicatura, en el cantón donde se encuentra el inmueble expropiado. Los gastos que se generen en la celebración de la escritura pública de compraventa, impuestos, tasas y contribuciones, correrán por cuenta de la institución pública, con las excepciones previstas en la Ley. Los propietarios deberán tener cancelados todos los impuestos correspondientes a dicha propiedad, si los tributos se mantuvieran impagos, se deducirán del precio de venta";*

Que, el artículo 58.2 de la Ley Ibídem, determina: *"Falta de Acuerdo.- Expirado el término de negociación previsto en el artículo anterior, sin que haya sido posible llegar a un acuerdo directo, la entidad expropiante emitirá el acto administrativo de expropiación tomando como precio el avalúo establecido y, mediante la acción prevista en el artículo 326 numeral 4 literal e) del Código Orgánico General de Procesos, solicitará al Tribunal Contencioso Administrativo la ocupación inmediata del inmueble, consignando el cien por ciento (100%) del avalúo certificado por el órgano competente. En la providencia de calificación de la demanda, el Tribunal hará constar expresamente la autorización para la ocupación inmediata del inmueble, conforme el artículo 146 del Código Orgánico General de Procesos. El expropiado podrá impugnar la expropiación exclusivamente dentro de la acción a la que se refiere el inciso precedente, y únicamente en cuanto a la determinación de la justa valoración, indemnización y el pago por la expropiación. Los documentos que se acompañan a la demanda, la tramitación del juicio, así como el contenido de la sentencia observarán lo previsto en los artículos 143 numeral 6, 332 numeral 9, y 96 del Código Orgánico General de Procesos, respectivamente. El retiro del valor consignado por el expropiado podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio, sin perjudicar la impugnación propuesta. Los gastos que se generen en la protocolización e inscripción de la*

Cerca de ti!



sentencia, impuestos, tasas y contribuciones correrán por cuenta de la entidad expropiante, con las excepciones previstas en la Ley. Si sobre el inmueble pesare algún gravamen o se encontrare arrendado, se procederá conforme lo establecido en el artículo 96 del Código Orgánico General de Procesos.

En caso de existir terceros interesados, deberán solicitar su intervención, anunciando la prueba en su solicitud, y acreditando que las resoluciones del juicio le pueden ocasionar un perjuicio directo. La solicitud se presentará hasta cinco (5) días hábiles antes de la audiencia única. Todos los pedidos de tercerías existentes serán resueltos por el Tribunal que conozca la acción principal.

La sentencia debidamente protocolizada e inscrita constituirá título traslativo de dominio en favor de la entidad expropiante”;

Que, el artículo 58.8 de la Ley Ibídem, preceptúa: “Reversión. - Son causales de reversión: 1. Cuando la institución pública no destine el bien adquirido o expropiado a los fines expresados en la declaratoria de utilidad pública o de interés social, dentro del plazo de dos (2) años, contado desde la fecha en que quede inscrita en el Registro de la Propiedad la transferencia de dominio. No cabrá esta causal si el nuevo destino del bien guarda consistencia con otra finalidad de utilidad pública y de interés social, así declarado previamente por la institución pública; 2. Cuando la institución pública no haya cancelado el valor del bien dentro del plazo previsto en la presente Ley; y, 3. Cuando no se hubiere iniciado la acción prevista en el artículo 326 numeral 4 literal e) del COGEP en caso de inexistencia de acuerdo, dentro del término de treinta (30) días contados desde la finalización del plazo de negociación previsto en esta Ley. La reversión podrá solicitarla el expropiado ante el mismo órgano que emitió la declaratoria de utilidad pública y de interés social, o ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo en el plazo de tres (3) años contados a partir de la configuración de la causal, conforme los numerales precedentes, en acción subjetiva o de plena jurisdicción”;

Que, los artículos 9 y 77 de la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado disponen que las máximas autoridades, titulares y responsables de las instituciones del Estado, son responsables de los actos, contratos o resoluciones emanados de su autoridad, además de dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento y actualización del sistema de control interno y de los sistemas de administración financiera, planificación, organización información de recursos humanos, materiales, tecnológicos, ambientales y más sistemas administrativos, dictar los correspondientes reglamentos y demás normas secundarias necesarias para el eficiente, efectivo y económico funcionamiento de sus instituciones;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, instituye: “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 que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”

Cerca de ti!



- Que,** el artículo 60 de la Ley Ibídem, establece: "Instrumentos para regular el mercado del suelo. - Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo".
- Que,** el artículo 4 del Código Orgánico Administrativo (COA), preceptúa: "*Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales*";
- Que,** el artículo 47 del (COA), instituye: "Representación legal de las administraciones públicas. La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley";
- Que,** el artículo 98 del (COA), enfatiza: "*Acto administrativo. - Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo*";
- Que,** el artículo 130 del (COA), preceptúa: "*Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley*";
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: "*La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional (...)*";

Cerca de ti!



- Que,** el artículo 6 del (COOTAD), reseña: *"Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República (...)"*;
- Que,** el artículo 9 del (COOTAD), enfatiza: *"La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales"*;
- Que,** el artículo 54 del (COOTAD), estipula: *"Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales (...) l) Prestar servicios que satisfagan necesidades colectivas respecto de los que no exista una explícita reserva legal a favor de otros niveles de gobierno, así como la elaboración, manejo y expendio de víveres; servicios de faenamiento, plazas de mercado y cementerios (...)"*;
- Que,** el artículo 55 del (COOTAD), establece: *"Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"*;
- Que,** el artículo 59 del (COOTAD), establece que el alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal elegido por votación popular de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de materia electoral;
- Que,** el artículo 60, literal b); y, literal i) del (COOTAD), determinan como unas de las atribuciones del alcalde o alcaldesa las siguientes: *"b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir, previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico - funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; nombrar y remover a los funcionarios de dirección, procurador síndico y demás servidores públicos de libre nombramiento y remoción del gobierno autónomo descentralizado municipal"*;
- Que,** el artículo 446 del (COOTAD), reseña: *"Expropiación. - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los*

Cerca de ti!



gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación (...);

- Que,** el artículo 447 del (COOTAD), determina: *"Declaratoria de utilidad pública. - Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación (...) Para la determinación del justo precio, el procedimiento y demás aspectos relativos a la expropiación se aplicará lo dispuesto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.*
- Que,** el artículo 452 del (COOTAD), prescribe: *"Forma de pago. - La forma de pago ordinaria será en dinero. De existir acuerdo entre las partes podrá realizarse el pago mediante la permuta con bienes o mediante títulos de crédito negociables, con vencimientos semestrales con un plazo no mayor a veinticinco años. Del valor a pagar, se descontarán los impuestos, tasas y contribuciones que el titular esté adeudando por el inmueble expropiado (...);*
- Que,** el artículo 456 del (COOTAD), prescribe: *"Tributos y derechos. - En los procedimientos de expropiación, a partir de la notificación de la declaratoria, no se generarán sobre el bien, impuestos, tasas, derechos o cualquier otra prestación patrimonial de registro, inscripción o protocolización de los documentos que produzcan o de los actos jurídicos que se produzcan";*
- Que,** el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNC), publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 87, del 20 de junio de 2022 y cuya última reforma fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 96, del 05 de agosto del 2025, que tiene por objeto el desarrollo y aplicación de la Ley; crea el Sistema Nacional de Contratación Pública - SNCP, de aplicación obligatoria para las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley;
- Que,** el artículo 215 del Reglamento Ibídem, prescribe: *"Declaratoria de utilidad pública. - Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad. Las personas jurídicas de derecho privado sujetas a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y a este Reglamento General como entes contratantes podrán negociar directamente la adquisición*

Cerca de ti!



de inmuebles dentro de los parámetros establecidos en la ley. Si se requiriera una expropiación, deberán solicitarla a la autoridad pública del ramo correspondiente al que pertenezcan.

La resolución será inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón en el que se encuentre ubicado el bien y se notificará al propietario. La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo el que sea a favor de la entidad que declare la utilidad pública.

En caso de negociación, el precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario".

Que, el artículo 216 del Reglamento Ibídem, señala: *"Avalúo. - El precio del bien inmueble se establecerá en función del avalúo que consta en la respectiva unidad de avalúos y catastros del municipio en el que se encuentre ubicado el bien inmueble antes del inicio del trámite, el cual servirá a efectos de determinar el valor a pagar y para buscar un acuerdo en los términos previstos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. En las municipalidades que no se cuente con la Dirección de Avalúos y Catastros, o a petición de esa entidad, el avalúo lo podrá efectuar el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, para el efecto se podrá suscribir un convenio de cooperación interinstitucional. Asimismo, el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado realizará el avalúo si es que, habiendo sido requerido el municipio, no efectuare y entregare el avalúo en el plazo de treinta días de presentada la petición. Si judicialmente se llegare a determinar, mediante sentencia ejecutoriada, un valor mayor al del avalúo catastral, deberán reliquidarse los impuestos municipales por los últimos cinco años; tal valor se descontará del precio a pagar";*

Que, el artículo 217.1 del Reglamento Ibídem, determina: *"Acta de acuerdo.- El acuerdo del que trata el artículo 58.1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP), se incorporará en un acta que será suscrita por la máxima autoridad de la institución pública o su delegado y el o los propietarios del inmueble objeto de la declaratoria de utilidad pública; este acuerdo, obligará al propietario a la suscripción de la escritura de compraventa a favor de la institución que emitió el acto administrativo";*

Que, el artículo 84 del Reglamento del Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi, determina: *"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 riesgo etc. Las áreas de afectación están contenidas con sus dimensiones y demás especificaciones técnicas. (...);*

Cerca de ti!



Que, el artículo 86 del Reglamento Ibídem, señala: "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".

1.- Sistema de reversión poliducto Quito -- Shushufindi

Área de protección: desde el eje 15.00 metros.

2.- Colectores y matrices de agua

3.- Área de protección: desde el eje 6.00 metros.

4.- Colectores en servidumbre de paso Área de protección: desde el eje metros.

5.- Conductores eléctricos

De acuerdo al acuerdo ministerial 002/10 del CONELEC. / RESOLUCIÓN Nro.ARCONEL-018/18- "Franjas de servidumbre en líneas del servicio de energía eléctrica y distancias de seguridad entre las redes eléctricas y edificaciones (...)"

Que, el artículo 126 del Reglamento Ibídem, rotula: "Tipos de Proyectos de Subdivisión. - (...) 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. (...) "

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 (...)

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:

- a) Todos los actos de parcelación, división o segregación de fincas o terrenos en el suelo rural estarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la obtención de las respectivos permisos y autorizaciones municipales de conformidad a las determinaciones del Art. 54, literal c) y Art. 55, literales a), b) del COOTAD.
- b) Los Notarios y Registrador de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir,

Cerca de ti!



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.

- c) En suelo rural o a que declarado no urbanizable quedan prohibidos los fraccionamientos urbanos tales como, urbanizaciones, lotizaciones y subdivisiones. Para la aplicación del presente literal se entenderá por fraccionamiento urbano, a más de las determinaciones del Art. 470 del COOTAD, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que pueda dar lugar a un núcleo de población. Se comprenderá por - núcleo de población- el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, acceso rodado y alcantarillado y que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción agraria, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.
- 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 coma cinco hectárea)
- Frente mínimo: 50 metros (cincuenta metros)
- Relación frente/fondo: Compreendida entre 0,50 y 1.
- Tipo de Implantación de las Edificaciones: Aislada con retiros frontales y no se podrán ocupar 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, la Normativa Secundaria del Sistema Nacional de Contratación, Pública (SNCP), publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial Nro. 367, del 03 de agosto de 2023 y cuya última reforma fue publicada en el Registro Oficial Suplemento 100, del 12 de agosto de 2025; contempla la normativa complementaria y desarrolla las disposiciones establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento de aplicación; mismas que son de cumplimiento obligatorio para las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y los actores del Sistema Nacional de Contratación Pública;

Que, el Art. 318 del COOTAD, en lo que respecta a la sesión ordinaria dice "Los consejos regionales y los concejos metropolitanos y municipales

Cerca de ti!



sesionarán ordinariamente cada ocho días. En todos los casos, la convocatoria del ejecutivo del respectivo gobierno autónomo descentralizado se realizará con al menos cuarenta y ocho horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañará el orden del día y los documentos que se traten";

Que, el Art. 12 de la Ordenanza que Regula el Procedimiento Parlamentario para el Funcionamiento del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en lo que respecta a la sesión ordinaria determina que "Instalado el consejo, celebrara cuatro sesiones ordinarias al mes, las cuales se efectuaran fundamentalmente los días jueves de cada semana a partir de las 14h00 horas. La convocatoria la realizará el Alcalde o Alcaldesa con al menos con 48 horas de anticipación a la fecha prevista y se acompañara el orden del día y los documentos que se traten;

Que, mediante informe Nro. GADMSDF-DPT-2024-0066-I, del 28 de febrero de 2024, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, concluye y recomienda respectivamente a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: *"1. Es necesario se coordine con las instituciones necesarias para la obtención de la viabilidad técnica del aval para la ubicación del terreno previo a la realización de los estudios necesarios de las ingenierías por parte de la unidad de proyectos.*

2. Que se realice la visita técnica de las áreas en donde se plantea algunas propuestas concernientes a sitios adecuados para la implantación del proyecto.

3. El Proyecto Construcción del Nuevo Camal Municipal del Cantón Shushufindi cuenta con un CERTIFICADO N° GADMCSHFD-DTP-UDOT-2024-003-C-DEAB

de fecha 26 de febrero del 2024 en el que se describe que se encuentra descrita como Meta 2.4: "Un camal construido hasta el 2023" dentro del Objetivo Estratégico 2: "Fomentar el desarrollo económico y las capacidades productivas, innovadoras y sostenibles con el ambiente." En el capítulo 1.6 denominado metas, que se encuentra en el CAPITULO 11 "PROPUESTA - MODELO TERRITORIAL DESEADO y dentro de la Tabla 144 "Programas y Proyectos 2019-2023 GADMSFD" descrito como "Construcción de nuevo camal municipal".

4. Por lo expuesto anteriormente Señora Alcaldesa, sugiero se gestione ante el MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG), y se realice las visitas técnicas y revisión e inspección y con aquello poder obtener el aval de la viabilidad Técnica para la realización del Proyecto: CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CAMAL MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI";

Que, mediante oficio Nro. GADMSFD-A-2024-115-O, del 28 de febrero del 2024, la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi solicita al MSc. Galo Jiménez Pardo, Director Distrital Sucumbíos - Ministerio de Agricultura y Ganadería, lo siguiente: *"(...) autorice a quien corresponda se realice una inspección in situ de las cuatro propuestas del terreno para la ejecución del proyecto "Construcción del camal municipal del cantón Shushufindi", todo esto con el afán de contar con la viabilidad técnica del terreno más idóneo, previo a la realización de los estudios - diseños completos y definitivos necesarios para la ejecución del citado proyecto emblemático para el desarrollo de nuestro cantón (...)"*;

Cerca de ti!



Que, mediante oficio Nro. MAG-DDSUCUMBIOS-2024-0089-OF, del 12 de marzo del 2024, el MSc. Galo Jiménez Pardo, Director Distrital Sucumbíos - Ministerio de Agricultura y Ganadería, informa a la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) la revisión in situ de las propuestas del terreno, así como la determinación de viabilidad técnica de terrenos para la ejecución del proyecto de construcción de un centro de faenamiento, no se encuentra enmarcada en la Ley Orgánica de Sanidad Agropecuaria- LOSA, su respectivo Reglamento y en el Acuerdo Ministerial 058 del Ministerio de Agricultura y Ganadería- MAG".

Que, mediante informe Nro. GADMSDF-DPT-2024-0092-I, del 26 de marzo de 2024, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, concluye y recomienda respectivamente a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "1. Es importante se coordine con las instituciones relacionadas con este tipo de proyecto evidenciar las particularidades propias del Cantón en cuanto a requerimientos normativos y de esta manera establecer una ruta de trabajo que permita el cumplimiento reglamentario previo a la realización de los estudios para la implantación del nuevo centro de faenamiento municipal. 2. Por lo expuesto anteriormente Señora Alcaldesa, sugiero se gestione una reunión conjunta con las instituciones: MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERÍA (MAG), y AGROCALIDAD, para así obtener la factibilidad de ubicación del nuevo centro de faenamiento (camal)" y con aquello poder desarrollar las ingenierías y así poder obtener el aval de la viabilidad Técnica para la realización del Proyecto: CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CAMAL MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI";

Que, mediante oficio Nro. GADMSFD-A-2024-171-O, del 27 de marzo del 2024, la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi solicita al MSc. Galo Jiménez Pardo, Director Distrital Sucumbíos - Ministerio de Agricultura y Ganadería y al MVZ. Yoffre Burgos Ruiz, Director Distrital y Articulación Territorial Tipo A Sucumbíos (S) - Agencia de Regulación y Control Fito y Zoonosanitario - Agrocalidad, lo siguiente: "(...) una reunión técnica de formar presencial y/o virtual con el objetivo de inteligenciarnos en el trámite administrativo previo a la obtención de la viabilidad Técnica para la ejecución del Proyecto: CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CAMAL MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI (...)"

Que, mediante informe Nro. K21-2024-IA-003, del 21 de mayo del 2024, el Ing. Christian Betancourt Carvajal, Director Distrital y Articulación Territorial Tipo A - Zona 1 Agrocalidad - Sucumbíos, informa a la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) 3. CONCLUSIONES. • De acuerdo al Acuerdo Ministerial 058 del Ministerio de Agricultura y Ganadería (Instructivo para autorizar el funcionamiento de centros de faenamiento públicos, privados y de economía popular y solidaria de carácter artesanal, semi industrial e industrial), en el artículo 5 indica: Informe de Viabilidad de los Centros de Faenamiento.- Este informe estará bajo responsabilidad de la Dirección de Fortalecimiento Pecuaria, deberá ser elaborado en el término de cinco (5) días contados desde la recepción de la disposición del Subsecretario de Producción Pecuaria, este informe servirá para

Cerca de ti!



evaluar la eficiencia logística, sostenibilidad de la operación y dimensionamiento de los Centros de Faenamiento. Dicho de otro modo, la Agencia no es competente para dar viabilidad a los Centros de Faenamiento (...);

Que, mediante oficio Nro. AGR-AGROCALIDAD/DAJ-2024-000077-OF, del 28 de mayo del 2024, el Dr. José Moreno Álava, Director General de Asesoría Jurídica - Agencia de Regulación y Control Fito y Zoonosanitario, informa a la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) me permito remitir el Informe Técnico de Inocuidad de los Alimentos No. K21-2024-IA-003, el mismo que tiene por asunto la visita a terreno en el cual se pretende construir el nuevo Centro De Faenamiento Municipal Del Cantón Shushufindi, de 21 de mayo de 2024, el cual se encuentra suscrito electrónicamente por el Ing. Christian Alejandro Betancourt Carvajal - Director Distrital y Articulación Territorial Tipo A de la Zona 1, el mismo que fue designado por la máxima autoridad para el efecto de lo solicitado';

Que, la Carta de Intención S/N suscrita el 07 de agosto del 2024, entre la Ing. Lorena Soledad Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi y el Ing. Joffre Poma Herrera, Prefecto de la Provincia de Sucumbíos, establecen lo siguiente: "(...) 2.- OBJETO: La presente Carta de Intención tiene por objeto establecer la cooperación mutua entre el Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Sucumbíos y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a favor de la Población del Cantón, los habitantes de la Provincia y de la Amazonía, mediante el financiamiento y construcción por parte de la Prefectura, del Proyecto denominado: Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus Derivados, de la Amazonía (...) 3.2. El GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI se comprometen a: • Dotar del espacio del terreno en donde se construirá el proyecto: "Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus Derivados, de la Amazonía". • Dotar del caudal de agua necesario; y, las vías de acceso a nivel de apertura y lastrado para el funcionamiento de la planta industrial de cárnicos y sus derivados. • Brindar todas las facilidades del caso, a fin de que el GAD Provincial de Sucumbíos a través de sus funcionarios efectúen procedimientos necesarios para la elaboración, suscripción del/los Convenios • Entregar la documentación habilitante necesaria para la suscripción del Convenio: Documentos que acrediten la tenencia legal del predio. Demás documentación que se consideren necesaria para la implementación de los compromisos establecidos en la presente Carta de Intención. • Otros a convenir previo a la suscripción del convenio (...);

Que, mediante informe Nro. GADMSFD-DPT-2024-1529-M, del 12 de noviembre de 2024, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita al Ing. Fernando Durán Sánchez, anterior Jefe de Proyectos del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) se considere o tome en cuenta la zona de alma lojana y se realice el informe de ubicación con los requerimientos que exige el MAGAP, el MAG, AGROCALIDAD, MAATE, con los planos que están hechos las valorizaciones realizadas por el Ingeniero Daniel Álava. Una vez que se cuente con la ubicación de factibilidad del Proyecto: "Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus Derivados, de la Amazonia"

Cerca de ti!



se deberá solicitar las certificaciones de cada uno de los servicios a las direcciones correspondientes”;

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UP-JP-2024-0095-I, del 12 de noviembre de 2024, el Ing. Fernando Durán Sánchez, anterior Jefe de Proyectos, concluye y recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, respectivamente lo siguiente: “(...) • El área seleccionada presenta una excelente ubicación en cuanto al cumplimiento normativo, así como una topografía adecuada. • El terreno seleccionado corresponde a 2 propietarias distintas, la Sra. Marcela Herrera Vargas y la Sra. Gloria Herrera Vargas, quienes constan en el catastro rural como dueñas de los predios. RECOMENDACIONES: • Es necesario se realice los planos para la realización del fraccionamiento del área seleccionada con el fin de poder iniciar los trámites necesarios para la compra de los terrenos. . Se recomienda realizar una reunión con los propietarios de los predios para poder establecer acuerdos que permitan cristalizar este proyecto. • Una vez definidos los planos de fraccionamiento solicitar a la unidad de avalúos y catastros, la valoración del predio en cuanto al valor de la tierra, de igual manera solicitar a la dirección de Ambiente el informe de Valoración de cultivos o especies maderables existentes en los lotes con el fin de poder establecer una negociación con los propietarios’.

Que, mediante memorando Nro. GADMSFD-DPT-2025-0855-M, del 18 de junio de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita al Ing. Roberto Troya, Director de Ambiente, Higiene y Salubridad, lo siguiente: “(...) por medio de la Dirección de Ambiente la evaluación y cantidad de árboles en la zona a expropiar para el proyecto: CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS, DE LA AMAZONÍA, información necesaria para la ejecución del presente proyecto, para lo cual adjunto las coordenadas (...)”;

Que, mediante acta de socialización S/N, del 01 de agosto de 2025, sobre el Proyecto denominado: “Construcción y Equipamiento de la Planta Industrial de Carnicos y sus Derivados de la Amazonía”, la Tlga. Victoria Becerrera, Técnica de Participación Ciudadana y Control Social, y el Lcdo. José Rodríguez, Director General de Participación Ciudadana y Control Social del GAD de la Provincia de Sucumbíos, recomiendan lo siguiente: “(...) 1.- Mantener constante visitas técnicas al proyecto en ejecución. 2.- Socialización de las fases de ejecución del proyecto 3.- Realizar spots publicitarios de ejecución de proyecto 4. Seguimiento técnico de cumplimiento con el Sr. contratista. 5.- Seguimiento técnico al cumplimiento de la licencia ambiental”;

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UDOT-2025-046-I-VLMS, del 15 de agosto de 2025, la Arq. Vanessa Maza Sarango, Analista de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “a. Al cumplir con la normativa del plan de ordenamiento territorial referente al uso de suelo, es procedente aprobar el fraccionamiento propuesto por los solicitantes, indicándole que se ha cumplido con todos los requisitos exigibles a través de la ordenanza Municipal. b. Solicitar a su Dirección que se

Cerca de tel



digne remitir el expediente a procuraduría síndica con los trámites correspondientes, para dar legalidad al fraccionamiento del predio propuesto por los solicitantes. c. Se comuniquen la resolución aprobatoria de ser aceptado el fraccionamiento, para que esta Dirección a través de la Jefatura de Catastro, continúen con los procesos siguientes como son: la inclusión de dicho fraccionamiento en la cartografía base cantonal, en el sistema de catastro municipal y se asigne claves catastrales individuales. d. Una vez resuelta la aprobación, se disponga a la Jefatura de Avalúos y Catastros que se proceda a inscribir en el catastro municipal el fraccionamiento del predio, tomando las consideraciones dispuestas por las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales. e. De acuerdo a lo dispuesto en el art. 83 de la ley de tierras, en caso de presentarse conflictos relativos a los derechos de posesión, uso, usufructo de territorios en tierras comunitarias, estos pueden ser resueltos mediante mediación y acuerdo directo entre las partes. En caso de no lograrlo, serán resueltos por vía judicial de conformidad con la ley. f. Debe respetarse los retiros de áreas las proyecciones de vías, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, área de protección de estero, línea de alta, caminos de entrada o demás que afecten al predio y que se identificaron en el plano presentado por el proponente, caso contrario se invalida la aprobación de esta propuesta. g. Previamente debe recaudarse los valores por concepto de certificado de uso de suelo y/o afectación, así como el pago por fraccionamiento conforme lo determine la ordenanza de servicios administrativos. h. Se deberá considerar la disposición general Octava de la Ordenanza Nro. GADMCSHFD-CM-2024-0006-O, cuando se realicen subdivisiones de dos a diez predios, los predios resultantes podrán realizar un nuevo proceso de subdivisión después de tres (3) años de aprobado la subdivisión original. i. Se deberá considerar la disposición general Novena de la Ordenanza Nro. GADMCSHFD-CM-2024-0006-O Pasados los tres (3) años descritos en la disposición OCTAVA, deberán presentar de manera obligatoria un plan parcial describiendo el proyecto a ejecutar en el predio a fraccionar de acuerdo a la normativa nacional vigente j. Sería recomendable que en la escritura Pública se inserte el siguiente contenido: "En el caso de que un futuro inmediato existiera afectaciones por derecho de vía en las propuestas, ya sea por parte del Gobierno Central, GAD Provincial o Cantonal, el propietario debe conocer que: de acuerdo a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, "Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización de la entidad a cargo de la competencia de la vía 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". k. Una vez aprobado el fraccionamiento rural, los propietarios deberán colocar los hitos demarcatorios en los predios fracción y en el área que reserva el propietario, preferentemente deben ser señales de hormigón y balizas metálicas que delimiten los linderos y dimensiones, de manera que se confirme la concordancia entre las dimensiones de los linderos escriturados y los linderos medidos in situ. l. Se adjunta el acta de mutuo acuerdo y autorización, suscrita el 06 de agosto de 2025, mediante la cual los colindantes manifiestan haber verificado las longitudes y colindancias de los linderos de sus respectivas propiedades, expresando su conformidad con lo trazado y con el eje vial. En tal virtud, el fraccionamiento se aprueba con base en

Cerca de ti!



los linderos aceptados’.

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UDOT-2025-047-I-VLMS, del 15 de agosto de 2025, la Arq. Vanessa Maza Sarango, Analista de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: “a. Al cumplir con la normativa del plan de ordenamiento territorial referente al uso de suelo, es procedente aprobar el fraccionamiento propuesto por los solicitantes, indicándole que se ha cumplido con todos los requisitos exigibles a través de la ordenanza Municipal. b. Solicitar a su Dirección que se dige remitir el expediente a procuraduría síndica con los trámites correspondientes, para dar legalidad al fraccionamiento del predio propuesto por los solicitantes. c. Se comunique la resolución aprobatoria de ser aceptado el fraccionamiento, para que esta Dirección a través de la jefatura de Catastro continúen con los procesos siguientes como son: la inclusión de dicho fraccionamiento en la cartografía base cantonal, en el sistema de catastro municipal y se asigne claves catastrales individuales. d. Una vez resuelta la aprobación, se disponga a la Jefatura de Avalúos y Catastros que se proceda a inscribir en el catastro municipal el fraccionamiento del predio, tomando las consideraciones dispuestas por las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales. e. De acuerdo a lo dispuesto en el art. 83 de la ley de tierras, en caso de presentarse conflictos relativos a los derechos e posesión, uso, usufructo de territorios en tierras comunitarias, estos pueden ser resueltos mediante mediación y acuerdo directo entre las partes. En caso de no lograrlo, serán resueltos por vía judicial de conformidad con la ley. f. Debe respetarse los retiros de áreas las proyecciones de vías, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, área de protección de estero, línea de alta, caminos de entrada o demás que afecten al predio y que se identificaron en el plano presentado por el proponente, caso contrario se invalida la aprobación de esta propuesta. g. Previamente debe recaudarse los valores por concepto de certificado de uso de suelo y/o afectación, así como el pago por fraccionamiento conforme lo determine la ordenanza de servicios administrativos. h. Se deberá considerar la disposición general Octava de la Ordenanza Nro. GADMCSHFD-CM-2024-0006-O, cuando se realicen subdivisiones de dos a diez predios, los predios resultantes podrán realizar un nuevo proceso de subdivisión después de tres (3) años de aprobado la subdivisión original. i. Se deberá considerar la disposición general Novena de la Ordenanza Nro. GADMCSHFD-CM-2024-0006-O Pasados los tres (3) años descritos en la disposición OCTAVA, deberán presentar de manera obligatoria un plan parcial describiendo el proyecto a ejecutar en el predio a fraccionar de acuerdo a la normativa nacional vigente j. Sería recomendable que en la escritura Pública se inserte el siguiente contenido: “En el caso de que un futuro inmediato existiera afectaciones por derecho de vía en las propuestas, ya sea por parte del Gobierno Central, GAD Provincial o Cantonal, el propietario debe conocer que: de acuerdo a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre, “Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista autorización de la entidad a cargo de la competencia de la vía y con excepción de los cerramientos que se efectuarán con materiales que sean fácilmente transportable a otro lugar, tales

Cerca de ti!



como las cercas de malla de alambre o de alambre de púas". k. Una vez aprobado el fraccionamiento rural, los propietarios deberán colocar los hitos demarcatorios en los predios fracción y en el área que reserva el propietario, preferentemente deben ser señales de hormigón y balizas metálicas que delimiten los linderos y dimensiones, de manera que se confirme la concordancia entre las dimensiones de los linderos escriturados y los linderos medidos in situ. l. Se adjunta el acta de mutuo acuerdo y autorización, suscrita el 06 de agosto de 2025, mediante la cual los colindantes manifiestan haber verificado las longitudes y colindancias de los linderos de sus respectivas propiedades, expresando su conformidad con lo trazado y con el eje vial. En tal virtud, el fraccionamiento se aprueba con base en los linderos aceptados".

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DTP-UDOT-2025-030-I-DEAB, del 15 de agosto de 2025, el Ing. Daniel Álava Bastidas, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, concluye y recomienda al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, respectivamente lo siguiente: "(...) • En cumplimiento a los compromisos establecidos en la carta de intención, la Dirección de Planificación ha determinado el área de implantación óptima para ejecutar el proyecto "CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS DE LA AMAZONIA" • El área de implantación corresponde a 2 predios contiguos con superficie de 5.30 Ha y 2.70 Ha respectivamente ubicados en la precooperativa "El Sudor" parroquia La Madalena, que serán desmembrados de 2 predios de mayor extensión. • El área de implantación fue seleccionada en función a los criterios técnicos de Prefectura y de la Dirección de Planificación del GADM Shushufindi, en función a los compromisos establecidos en acta de acuerdo. • La jefatura de Ordenamiento Territorial ha realizado la aprobación de 2 fraccionamientos realizados sobre 2 predios contiguos de 16.27 y 19.35 Ha respectivamente, en función a los datos recogido en campo por el personal de topografía y la validación del personal técnico de las instituciones involucradas (Prefectura Sucumbíos, MAG) • El Área de implantación se encuentra sobre un PIT (Polígono de Intervención Territorial) en el cual, según la actualización del PUGS se le asigna un uso principal agropecuario, sin embargo, como usos restringidos se encuentra el uso Industrial, es decir, se lo permite bajo condiciones específicas. • Se determina que la zona donde se implantaría el proyecto, no presentaría incompatibilidad de uso de suelo con la actividad propuesta. • Los predios destinados para la ejecución del proyecto corresponden a 5.30 Ha y 2.70 Ha respectivamente, que en conjunto suman 8 ha para la implantación del proyecto • La Unidad de Ordenamiento Territorial ha realizado los respectivos informes de linderación para aprobar los fraccionamientos que definirán los predios de implantación del proyecto. 6. RECOMENDACIONES • Una vez analizada la documentación cruzada, informe técnicos y carta de intención, se determina que el proyecto tiene asidero técnico y jurídico que no se interponga con la normativa del COOTAD y Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, desde la parte técnica recomendando acoger considerar el Lote N° 2-1 y 1-1 como sitio de interés para el GAD Municipal como zona idónea de interés municipal para ejecutar la "CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS DE LA AMAZONIA" • Se recomienda que posterior a la aprobación de fraccionamientos que conforman el área de implantación, se realice la

Cerca de ti!



unificación de estos predios en una sola escritura. • Al ente que ejecuta la infraestructura, se recomienda tomar en cuenta que, al existir una cobertura boscosa y de limitado acceso, sobre el área de implantación, se debe considerar microrelieves o cuerpos de agua intermitentes y su respectiva afectación (en caso de existir) que pueden detectarse durante el desbroce de vegetación y que no hayan sido identificado durante los levantamientos previos, debido a la naturaleza boscosa y poco accesible del terreno. • Se recomienda remitir además a la Dirección Financiera, esto con el fin de certificar la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para la adquisición del inmueble. • Se recomienda remitir a la máxima autoridad el presente informe, con el fin de poner a su consideración el resolver adquirir el bien inmueble y proceder con la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo las leyes vigentes; autorización a las direcciones jurídicas y de planificación para pactar el acuerdo mutuo entre las partes conforme lo estipula el Art. 447 del COOTAD y Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. • Se recomienda realizar el respectivo proceso de valoración de especies forestales existentes en el predio para determinar el avalúo correspondiente. Respecto al área a desmembrarse se recomienda lo siguiente: a) Al cumplir con la normativa del plan de ordenamiento territorial referente al uso de suelo, es procedente aprobar el fraccionamiento propuesto por la solicitante, indicándole que se ha cumplido con todos los requisitos exigibles a través de la ordenanza Municipal. b) Solicitar a su Dirección que se digne remitir el expediente a procuraduría síndica con los trámites correspondientes, para dar legalidad al fraccionamiento del predio propuesto por la solicitante. c) Se comunique la resolución aprobatoria de ser aceptado el fraccionamiento, para que esta Dirección a través de la jefatura de Catastro, continúen con los procesos siguientes como son: la inclusión de dicho fraccionamiento en la cartografía base cantonal, en el sistema de catastro municipal y se asigne claves catastrales individuales. d) Una vez resuelta la aprobación, se disponga a la Jefatura de Avalúos y Catastros que se proceda a inscribir en el catastro municipal el fraccionamiento del predio, tomando las consideraciones dispuestas por las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos – Rurales. e) De acuerdo a lo dispuesto en el art. 83 de la ley de tierras, en caso de presentarse conflictos relativos a los derechos de posesión, uso, usufructo de territorios en tierras comunitarias, estos pueden ser resueltos mediante mediación y acuerdo directo entre las partes. En caso de no lograrlo, serán resueltos por vía judicial de conformidad con la ley. f) Debe respetarse los retiros de áreas las proyecciones de vías, Ley de caminos, área de protección de estero, línea de alta, caminos de entrada o demás que afecten al predio y que se identificaron en el plano presentado por el proponente, caso contrario se invalida la aprobación de esta propuesta. g) Previamente debe recaudarse los valores por concepto de certificado de uso de suelo y/o afectación, así como el pago por fraccionamiento conforme lo determine la ordenanza de servicios administrativos. h) Sería recomendable que en la escritura Pública se inserte el siguiente contenido: "En el caso de que un futuro inmediato existiera afectaciones por derecho de vía en las propuestas, ya sea por parte del Gobierno Central, GAD Provincial o Cantonal, el propietario debe conocer que: de acuerdo a la ley de Infraestructura vial, "Queda absolutamente prohibido a los particulares, construir, plantar árboles, o realizar cualquier obra en los terrenos comprendidos dentro del derecho de vía salvo cuando exista la autorización del Ministerio de Obras Públicas y con excepción de los

Cerca de ti!



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". i) Una vez aprobado el fraccionamiento rural, los propietarios deberán colocar los hitos demarcatorios en los predios fracción y en el área que reserva el propietario, preferentemente deben ser señales de hormigón y balizas metálicas que delimiten los linderos y dimensiones, de manera que se confirme la concordancia entre las dimensiones de los linderos escriturados y los linderos medidos in situ'.

Que, mediante memorando Nro. GADMCSHFD-DTP-UDOT-2024-041-M-DEAB, del 22 de agosto de 2025, el Ing. Daniel Álava Bastidas, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, solicita a la Lcda. Mariela Giraldo Gamboa, Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastro del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) se emita el certificado de avalúo de los siguientes predios, que se originan como desmembración de los predios globales indicados anteriormente (...)";

Que, mediante informe Nro. 057-GADM-SFD-UGCA-2025-IT, del 26 de agosto de 2025, el Ing. Luis Masache Calva, Jefe de la Unidad de Gestión y Control Ambiental, concluye y recomienda al Ing. Roberto Troya, Director de Ambiente, Higiene y Salubridad del GADM del Cantón Shushufindi, respectivamente lo siguiente: "(...) De acuerdo al levantamiento que se realizó en la zona a expropiar para el proyecto: CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS, se pudo determinar que en el área total se encontraron las siguientes especies maderables de acuerdo al Cuadro Nro. 3. Cantidad árboles maderables. 6. RECOMENDACIÓN Remitir a la Dirección de Planificación el siguiente Informe Técnico, dando atención a lo solicitado mediante MEMORANDO N° GADMSFD-DPT-2025-0855-M, para la continuidad del proyecto: CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS".

Que, mediante memorando Nro. 693-GADM-SFD-DAMB-2025-M, del 26 de agosto de 2025, el Ing. Roberto Troya, Director de Ambiente, Higiene y Salubridad, indica al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) procedo a remitir a su despacho el informe antes descrito, para que continúe con el trámite pertinente";

Que, mediante memorando Nro. GADMSFD-DPT-2025-1246-M, del 27 de agosto de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita al Ing. Francisco Guerrero Jiménez, Director de Desarrollo Económico Local y Fomento Productivo del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) nos remita un informe de valoración económica de los árboles de la zona a expropiar en relación a cada dueño, para el proyecto: CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS, DE LA AMAZONIA".

Que, mediante informe Nro. GADMSFD-DDELP-2025-029-I, del 29 de agosto de 2025, el Ing. Francisco Guerrero Jiménez, Director de Desarrollo Económico Local y Fomento Productivo, informa al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, lo

Cerca de ti!



siguiente: "(...) como Dirección de Desarrollo Económico Local y Fomento Productivo se remite el informe de valoración económica de los árboles de la zona a expropiar para el proyecto: CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA INDUSTRIAL DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS, DE LA AMAZONIA.

Indicando además que esta información debería pasar a la Jefatura de Avalúos y Catastro, la misma que es la encargada de realizar y acreditar dicha valoración";

Que, mediante informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UAC-2025-184-I, del 29 de agosto de 2025, la Lcda. Mariela Giraldo Gamboa, Jefa de la Unidad de Avalúos y Catastro, informa al Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "En atención a los procesos de expropiación de los predios en el área de influencia directa del proyecto destinado a la CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE CÁRNICOS Y SUS DERIVADOS DE LA AMAZONIA; ubicado en el área rural del cantón Shushufindi me permito exponer EL VALOR DEL SECTOR HOMOGÉNEO mediante la aplicación de la normativa vigente ordenanza de la administración del catastro municipal.

PROPIETARIO:	HERRERA VARGAS GLORIA EDILMA
CEDULA IDENTIDAD:	1720577558
TENENCIA:	ESCRITURA PUBLICA - USUFRUCTO VITALICIO
CLAVE CATASTRAL 2024 - GLOBAL:	2104505101005070000
PARROQUIA:	SHUSHUFINDI
UBICACIÓN - PRECOOPERATIVA:	EL SUDOR
DOMINIO:	PRIVADO
DETALLE	VALOR
ÁREA DEL TERRENO / HAS - ESCRITURA	16,3519
ÁREA A EXPROPIARSE - (HAS)	5,3030
VALOR X HECTAREA DE ACUERDO AL AVALUO CATASTRAL AÑO 2025- SECTOR HOMOGÉNEO 4.3.	1.500,00
AVALUO DEL TERRENO A EXPROPIARSE	7.954,50
VALORACION MEDIANTE INFORME NRO. GADMCSHFD-DDLFP-2025-029-I; VALORACIÓN DE PLANTAS	3.826,40
AVALUO TOTAL	11.780,90

PROPIETARIO:	HERRERA VARGAS MARCOS SILVIO
CEDULA IDENTIDAD:	2100106703
TENENCIA:	ESCRITURA PUBLICA - USUFRUCTO VITALICIO
CLAVE CATASTRAL 2024 - GLOBAL:	2104505101005071000
PARROQUIA:	SHUSHUFINDI
UBICACIÓN - PRECOOPERATIVA:	EL SUDOR
DOMINIO:	PRIVADO
DETALLE	VALOR
ÁREA DEL TERRENO / HAS - ESCRITURA	19,3599
ÁREA A DONARSE - HAS	2,7000
VALOR X HECTAREA DE ACUERDO AL AVALUO CATASTRAL AÑO 2025- SECTOR HOMOGÉNEO 4.3.	1.500,00
AVALUO DEL TERRENO A DONARSE	4.050,00
VALORACION MEDIANTE INFORME NRO. GADMCSHFD-DDLFP-2025-029-I; VALORACIÓN DE PLANTAS	2.364,00
AVALUO TOTAL	6.414,00

Que, mediante informe Nro. GADMMSDF-DPT-2025-0236-I, del 01 de septiembre de 2025, el Ing. José Macías Avilés, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, lo siguiente: "(...) se remita el trámite hacia la Dirección Financiera del GAD Municipal de Shushufindi, para que se emita las siguientes Certificaciones Presupuestarias: • Certificación Presupuestaria por un monto total de USD 11.780,90 (Once Mil Setecientos Ochenta con 90/100 dólares de los Estados Unidos de América.), que representa el Avalúo Total a Expropiarse del Terreno de la Sra. Herrera Vargas Gloria Edilma con cedula de ciudadanía:1720577558. • Certificación Presupuestaria por un monto total de USD 6.414,00 (Seis Mil Cuatrocientos Catorce con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América.), que representa el Avalúo Total a Expropiarse del Terreno del Sr. Herrera Vargas Marcos Silvio con cedula de ciudadanía:2100106703 (...) De igual manera una vez obtenida la Certificación Presupuestaria, solicito se digne remitir el expediente a procuraduría síndica con los trámites correspondientes, para dar legalidad al fraccionamiento del predio propuesto

Cerca de ti!



por la solicitante. - Se adjunta Link del Anuncio del Proyecto:
<https://www.facebook.com/prefecturasucumbios/videos/1397244091401228>

Se remite a la máxima autoridad el presente informe, con el fin de poner a su consideración el resolver adquirir el bien inmueble y proceder con la declaratoria de utilidad pública y de interés social de acuerdo las leyes vigentes; autorización a las direcciones jurídicas y de planificación para pactar el acuerdo mutuo entre las partes conforme lo estipula el Art. 447 del COOTAD y Art. 58 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública".

Que, mediante memorando Nro. GADMCSHFD-DF-2025-0743-M, del 02 de septiembre de 2025, registrado con Trámite SIGAP Nro. **GADMCSHFD-DPT-2024-0007802-M**, el Lcdo. José Ibarra Quezada, Director de Financiero (E), remite a la Ing. Lorena Cajas Rodas, MSc. Alcaldesa del GADM del Cantón Shushufindi, los compromisos presupuestarios Nro. 1005 y 1006, respectivamente con montos totales de \$ 11.780,90 y \$ 6.414,00 respectivamente para realizar el proceso de declaración de utilidad pública;

Que, mediante Resolución Administrativa No.GADMCSFD-A-2025-019-RA del 12 de septiembre de 2025, emitida por la señora Alcaldesa, en relación a la declaratoria de utilidad pública y de interés social el predio Nro.1 con un área de 2.700 Has, predio Nro.2, con un área de 5,3030 Has, la ejecución del Proyecto de Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus derivados de la Amazonía, de conformidad a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Art. 323, en concordancia con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, Art. 58 y en correlación con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Art. 447, cuyas desmembraciones constan en los informes Nro. GADMCSHFD-DPT- UDOT-2025-047-I-VLMS; GADMCSHFD-DPT-UDOT-2025-046-I-VLMS.

Que, la señora Alcaldesa, en uso de sus atribuciones, ha notificado a los señores Concejales y Concejala, dentro de los términos de ley, la convocatoria para la sesión ordinaria del día jueves 18 de septiembre del 2025;

Que, en el octavo punto del orden del día, se ubicó para tratamiento y conocimiento del concejo, "Conocer la resolución administrativa Nro. GADMCSHFD-A-2025-019-RA del 12 de septiembre del 2025, emitida por la señora Alcaldesa, en relación a la declaratoria de utilidad pública y de interés social el predio Nro.1 con un área de 2.700 Has, predio Nro.2, con un área de 5,3030 Has, la ejecución del Proyecto de Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus derivados de la Amazonía.

Que, luego de conocerse la explicación técnica de la dirección de planificación; el señor Alcalde Subrogante pone a consideración el punto del orden del día al seno del Concejo para conocimiento;

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; l) Conocer

Cerca de ti!



las declaraciones de utilidad pública ó de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley;

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

RAZÓN

Artículo 1.- Dar por conocida la Resolución Administrativa Nro. GADMCSHFD-A-2025-019-RA del 12 de septiembre del 2025, relacionada con la declaración de Utilidad Pública y de interés social, el predio Nro.1 con un área de 2.7 Has, predio Nro.2, con un área de 5,3030 Has, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Shushufindi, para la ejecución del Proyecto de Construcción de la Planta Industrial de Cárnicos y sus derivados de la Amazonía.

Lic. Mercedes Castillo Paladines, Secretaría 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 Secretaría General Encargada en la sesión ordinaria del 18 de septiembre del 2025.

Shushufindi, 19 septiembre del 2025

Lo Certifico:

Lic. Mercedes Castillo P.

**SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI**



Cerca de ti!