



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA FRACCIONAMIENTO RURAL
Nro. GADMCSHFD-A-2025-0112-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 l) 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";*

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*

Cerca de ti!



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 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 de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Shushufindi PUGS, 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 de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi PUGS, 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 de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el cantón Shushufindi PUGS, 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*

Cerca de tu!



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 de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi PUGS, 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 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: Compreendida 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 de la Ordenanza que contiene el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el Cantón Shushufindi PUGS, 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 de Suelo 2021-2033 del Cantón Shushufindi, estipula que: *"Hasta la emisión de la respectivas Ordenanzas complementarias el GADM de Shushufindi aplicará los procedimientos tipificados en la RESOLUCION Nro. 009-CTUGS-2020 YEL REGLAMENTO DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO PARA EL CANTÓN SHUSHUFINDI (en los casos que aplique)";*

Que, la Subdirección de Asesoría Jurídica de la Procuraduría General del Estado mediante pronunciamiento Extracto de Consultas de Septiembre del 2011, según oficio PGE. Nro. 03486, de 01/09/2011 en el cual se refiere a la CONSULTA: ¿Quién tiene la (sic) para autorizar los fraccionamientos, el ejecutivo o del (sic) legislativo del GAD Municipal de la Maná?, establece: *"En contestación a los términos de la tercera consulta, conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al ejecutivo del gobierno autónomo cantonal, autorizar el fraccionamiento de terrenos, mientras que le compete al concejo cantonal como instancia legislativa, de conformidad con los artículos*

55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante la normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio del cantón";

Que, mediante solicitud de trámite administrativo **Nro. 0021210** el señor **WALTER FREDY ARCOS VIVICUS**, solicita el fraccionamiento del terreno rural de la fracción de su propiedad, cuya área total según escritura es de 13 Has 5682 m2, ubicado en la Precooperativa Nuevo Paraíso, Parroquia y Cantón Shushufindi de la Provincia de Sucumbíos; conforme se desprende del certificado del Registro de la Propiedad;

Que, mediante **Informe Nro. GADMCSHFD – DPT– UDOT–2025– 043– I–VLMS**, del 01 de agosto de 2025, suscrito por la Arq. Vanessa Lucía Maza Sarango, Analista de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en el cual en sus conclusiones manifiesta: *"(...) el expediente para fraccionamiento rural cumple con toda la normativa planteada a través de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2021-2033 DEL CANTÓN SHUSHUFINDI. 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 a favor de los solicitantes, para el trámite de individualización predial, debido a que no se cambia 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-2025-1135-M, del 04 de agosto 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-2025-460-I del 03 de septiembre de 2025, el Abg. 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 GUANGA BISBICUS MANUEL ALIRIO representado por ARCOS VIVICUS WALTER FREDY.* 4.2. *Es viable atender el trámite de fraccionamiento solicitado, por lo que técnicamente desde la Dirección de 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-2025-460-I; e Informe Nro. GADMCSHFD – DPT– UDOT–2025– 043– I–VLMS, en concordancia con el Memorando Nro. GADMCSHFD-DPT-2025-1135-M; documentos emitidos respectivamente por el Procurador Síndico Municipal Encargado, Analista de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; y Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, relacionados con el fraccionamiento de terreno rural de propiedad del señor **GUANGA BISBICUS MANUEL ALIRIO**.

Cerca de ti!



2. **AUTORIZAR** el fraccionamiento del lote de terreno rural S/N, registrado con clave catastral **2104555104010090000**, ubicado en la Parroquia y Cantón Shushufindi, Provincia de Sucumbíos de propiedad del señor **GUANGA BISBICUS MANUEL ALIRIO**, a favor de sí mismo, ya sea para una venta posterior o para el trámite de individualización predial de acuerdo a la nueva planimetría y a los linderos y dimensiones que constan en el Informe Nro. GADMCSHFD-DPT-UDOT-2025-043-I-VLMS, y que se describe a continuación:

LINDEROS DEL LOTE N° 1 A FRACCIÓN

NORTE: CON EL CAMINO DE ACCESO EN 99.24 metros	99.24 metros
SUR: CON EL LOTE N° 3 EN 101.95 metros	101.95 metros
ESTE: CON EL LOTE N° 2 EN 94.04 metros	94.04 metros
OESTE: CON LA VIA A LA COMUNA SHARIAM EN 92.20 metros	92.20 metros

ÁREA TOTAL 0,9365 Has.
NO EXISTE ÁREA AFECTADA

LINDEROS DEL LOTE N° 2 A FRACCIÓN

NORTE: CON EL CAMINO DE ACCESO EN 102.84 metros	102.84 metros
SUR: CON EL LOTE N° 3 EN 101.32 metros	101.32 metros
ESTE: CON EL LOTE N° 4 EN 101.11 metros	101.11 metros
OESTE: CON EL LOTE N° 1 EN 94.04 metros	94.04 metros

ÁREA TOTAL 0,9944 Has.
NO EXISTE ÁREA AFECTADA

LINDEROS DEL LOTE N° 3 A FRACCIÓN

NORTE: CON EL LOTE N° 1 EN 101.95 metros CON EL LOTE N° 2 EN 101.32 metros	203.27 metros
SUR: CON EL LOTE N° 2 EN 204.33 metros	204.33 metros
ESTE: CON EL LOTE N° 4 EN 92.30 metros	92.30 metros
OESTE: CON LA VIA A LA COMUNA SHARIAM EN 101.80 metros	101.80 metros

ÁREA TOTAL 2,0036 Has.
NO EXISTE ÁREA AFECTADA



LINDEROS DEL LOTE N° 4 A FRACCIÓN

NORTE: CON EL CAMINO DE ACCESO EN 511.41 metros CON AREA DE PROTECCION DEL ESTERO S/N EN 15.92 metros	527.33 metros
SUR: CON EL LOTE N° 2 EN 470.45 metros CON LA AREA DE PROTECCION DEL ESTERO S/N EN 47.29 metros	517.74 metros
ESTE: CON EL ESTERO S/N , SIGUIENDO SU CAUDAL EN 252.88 metros	252.88 metros
OESTE: CON EL LOTE N° 2 EN 101.11 metros CON EL LOTE N° 3 EN 92.30 metros	193.41 metros

**ÁREA TOTAL 9,6337 Has.
SI EXISTE ÁREA AFECTADA**

CUADRO DE AFECTACION LOTE N° 4			
SIMB	DETALLE	AREA	%
	AREA UTIL	9,2434 has	95,95 %
	AREA DE PROTECCION DEL ESTERO S/N	0,3903 has	4,05 %
	TOTAL	9,6337 has	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 11 días del mes de septiembre de 2025.

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





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

Lic. Mercedes Castillo
SECRETARIA GENERAL ENCARGADA



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