

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Chunchi: Que regula la declaratoria de propiedad horizontal en el cantón	2
-	Cantón La Maná: Que regula la organización, funcionamiento, ocupación y control del mercado municipal del cantón	13
-	Cantón Santa Rosa: Se aprueba la segunda reforma a la Ordenanza de creación, organización y funcionamiento de la Empresa Pública EMAPASR-EP	27
	GADMCSHFD-CM-2026-0001-O Cantón Shushufindi: Que delimita y aprueba el asentamiento humano disperso rural “Cadena Dos”	43



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL **CANTÓN SHUSHUFINDI**

ORDENANZA No. GADMCSHFD-CM-2026-0001-O

**ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO
HUMANO DISPERSO RURAL “CADENA DOS”**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Cada vez se hace más evidente la demanda de suelo necesario para habitar, con la posibilidad de construir un espacio en el cual se les permita a las personas tener su lugar de residencia, afectando las relaciones espaciales objeto y sujeto, sujeto y sujeto, objeto y objeto, que modifican una convivencia en espacios que se tornan inadecuados logrando modificar el hábitat y su entorno.

El proceso de habilitación del suelo se contraponen a esa informalidad que se origina de la necesidad de un espacio para construcción de viviendas y la poca oferta de espacio urbano construible frente a la gran demanda de vivienda que no puede contrarrestar esta demanda de suelo, involucrando terreno rural sin tomar en cuenta la soberanía alimentaria o su vocación agrícola, que no impide la formación de asentamientos humanos que en su gran mayoría son dispersos adquiriendo una planificación sin ningún tratamiento legal, y sin seguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra.

Este asentamiento humano es producto de fraccionamientos rurales realizados al margen de la normativa vigente permitieron que se configure el asentamiento humano que sin la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra se organizaron en un comité pro mejoras reconocido por el MIES, que por el lapso de muchos años se encontraron sin poder legalizar sus tierras y ser beneficiados con la dotación de servicios básicos.

La normativa regulatoria pretende identificar la ubicación, límites y características de estos espacios, respetando y organizando el territorio, a fin de garantizar a la ciudadanía su derecho a la planificación, participación, toma de decisiones, gestión de los deberes ciudadanos y a la gestión de viviendas dignas, espacios verdes y recreativos, infraestructura vial, y el acceso a servicios básicos de calidad, acorde a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador.

La Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconocen el derecho a la propiedad en todas sus formas, siempre que cumplan la función social y ambiental y establezcan las formas de acceder a la propiedad sobre inmuebles que permitan el acceso a vivienda en condiciones de dignidad.

Con ese precedente el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Shushufindi a través de la visión emprendedora de su máxima autoridad y en sustento de su Plan de trabajo basada en el cumplimiento de los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, propone este instrumento regulatorio, denominado

ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL "CADENA DOS".

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante "Constitución") establece que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";

Que, el artículo 31 de la Constitución expresa que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.";

Que, el numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.

Que, el numeral 25 del artículo 66 de Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

Que, el numeral 26 del art. 66 de la Constitución de la República garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios.

Que, el artículo 240 de la Constitución establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 248 de la Constitución establece que se reconocen las comunidades, comunas, recintos, barrios y parroquias urbanas. La ley regulará su existencia con la finalidad de que sean consideradas como unidades básicas de participación en los gobiernos autónomos descentralizados y en el sistema nacional de planificación.

Que, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución manifiesta que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias: (...) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural."; (...)2.- "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...)"

Que, el artículo 375 de la Constitución, indica que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitad y a la vivienda digna.

Que, el artículo 415 de la Constitución dispone que el estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes.

Que, el artículo 54 literales a), b), c) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, prescriben que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal entre otras 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- 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;
- i) Implementar el derecho al hábitad y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización expresa que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determinen la ley;

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que el concejo municipal le corresponde, 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;

Por lo expuesto y en uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL “CADENA DOS”

Capítulo I

ÁMBITO, OBJETO Y COMPETENCIA

Art. 1.- Ámbito de Aplicación. – El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el Asentamiento Humano Disperso Rural Cadena Dos de la parroquia La Magdalena, cantón Shushufindi, provincia Sucumbíos”.

Art. 2.- Objeto. - La presente ordenanza tiene por objeto reconocer delimitar y aprobar el asentamiento humano disperso rural “CADENA DOS”, con el objetivo de legalizar sus predios a favor de los poseesionarios.

Art. 3.- Competencia. - Las disposiciones de esta ordenanza están basadas en la Ley y se aplicará a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras, instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias.

Capítulo II

DESCRIPCIÓN Y CONFORMACIÓN

Art. 4.- Descripción. - El asentamiento humano rural posee un área de 32762,56 m² (3,27 ha) para su respectiva planificación y adjudicación mismo que se encuentra emplazado en un ara privada que se entregó a los poseesionarios de buena fe de este sector para consolidar el centro poblado.

Detalle de áreas: Se considera las siguientes áreas y describe las áreas porcentuales que constan en el plano:

DETALLE	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE	OBSERVACIÓN
ÁREA DE LOTES	15076.54	46.00	27 lotes destinados a vivienda
ÁREA VERDE	4989.56	15.00	1 predio
PROTECCIÓN ESTERO	2178.57		
LEY DE CAMINOS	4363	18.78	1 franja
ÁREA DE VÍAS	6154.15	13.32	Calles internas al centro poblado
TOTAL	32762.56	100%	ÁREA TOTAL DEL AH

Art. 5.- Conformación. - La conformación de este territorio de acuerdo al plano se encuentra distribuida en un área de 3.27 Hectáreas por 1 sector, 4 Manzanas y 28 Predios (27 lotes de vivienda y 1 área verde).

SECTOR N°	MANZANA N°	NUMERO LOTES	DESCRIPCIÓN
01	01	7	Predios
	02	8	Predios
	03	12	Predios
	04	1	Predio (ÁREA VERDE)
Total		28	Predios

Art. 6.- Dimensiones. - Las dimensiones y superficies de los lotes son las determinadas en el plano aprobatorio, siendo en el futuro divisibles únicamente si se cumple las condiciones del área mínima y el frente mínimo del terreno expuesto en las especificaciones técnicas del sector.

Art. 7.- Del Contenido de los Planos Presentados. - El contenido de los planos es el siguiente:

LAMINA 1: corte de calles, amanzanamiento y vías, planimetría, división de lotes, cuadro de áreas, cuadro de coordenadas, informe de linderos globales, ubicación, tenencia de la tierra, edificabilidad.

Art. 8.- Análisis Técnico del Contenido de los Planos. - Dentro de la información de los lotes con sus dimensiones, del cuadro con los colindantes y porcentaje de afectación, el estado con sus anchos de las vías, se evidencia que:

- Cumple con la información de la situación actual del predio global, no existiendo una diferencia de áreas pues no existe una escritura global del área lotizada, por tanto, no se puede contrastar con el levantamiento topográfico realizado, pues son porciones de predios definidos de una finca de mayor extensión que los propietarios definieron para conformar el asentamiento humano
- Los planos cumplen con el contenido de información del cuadro de colindantes y la subdivisión de lotes.
- Cumple con la información del estado de las vías.
- Cumple parcialmente con la información de dotación de los servicios básicos ya que los servicios públicos de soporte en su mayoría han sido ejecutados por el GAD Municipal.
- Cumple con el amanzanamiento, ancho de veredas y cortes de vías tipo, las mismas que están dentro de los parámetros establecidos en el PDOT y el reglamento del plan de uso y gestión de suelo.

- La suma del área verde de 4989,56 m² que equivale al (24.85 % de la superficie útil), lo que se ajusta al porcentaje mínimo del 15 % según lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.

Art. 9.- Del Área Verde y de Equipamiento Comunal. - Dentro de los espacios de uso comunitario y áreas verdes existentes en el asentamiento humano disperso CADENA DOS, se encuentra el siguiente predio destinado a Área Verde.

AREA UTIL (sin afectación)		
Area verde	Lote No 1	
Ubicación	Sector 1/ Manzana No 04	
Superficie	4989,56 m ²	
Linderos y dimensiones		
Norte	Con estero sin nombre en 122.01 m y Lote de Custodio Velez en 6.23 m	128.24 m
Sur	Calle 7 de Diciembre	89.99 m
Este	Calle La Amazonia	49.49 m
Oeste	Calle La Sierra	96.72

AREA TOTAL (Con afectación)		
Area verde	Lote No 1	
Ubicación	Sector 1/ Manzana No 04	
Superficie	7168.13 m ²	
Linderos y dimensiones		
Norte	Con estero sin nombre	129.09 m
Sur	Calle 7 de Diciembre	89.99 m
Este	Calle La Amazonia	71.45 m
Oeste	Calle La Sierra	96.72 m

***NOTA:** se hace la distinción entre el área total (con afectación) y el área sin afectación, en concordancia al Reglamento de la LOOTUGS, que en su Artículo 28, literal d) indica que “No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión, fajas de protección de ríos, quebradas, bordes costeros y otros elementos de naturales, como los de dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes”

Art. 10.- Características de las Vías. - El asentamiento humano disperso rural “CADENA DOS” contempla un sistema vial de uso público. Internamente la trama vial, se encuentra dentro de los parámetros exigidos por la ordenanza del PD y OT y el libro IV capítulo I sección tercera de reglamento al PUGS, referente al diseño vial, para lo cual los anchos de vías y pasajes se sujetarán al plano que forma parte integrante de este proyecto urbanístico, consecuentemente las vías que se aprueban son:

DE NORTE A SUR					
NOMBRE DE VIA	ANCHO (m)	ANCHO VEREDA (m)	ANCHO CALZADA (m)	TIPO	CLASE
10 de Mayo	12.00	2.00	8.00	local	Calle
7 de Diciembre	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
Vía a Puerto Providencia	12.00	2.00	8.00	Local	Calle

DE ESTE A OESTE					
NOMBRE DE VIA	ANCHO (m)	ANCHO VEREDA (m)	ANCHO CALZADA (m)	TIPO	CLASE
La Amazonia	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
La Sierra	12.00	2.00	8.00	Local	Calle
La Costa	12.00	2.00	8.00	Local	Calle

Art. 11.- De la Normativa. - El asentamiento humano disperso rural “CADENA DOS” se ha zonificado de acuerdo a su uso de suelo y edificabilidad en la siguiente normativa.

Zonificación actual:

Al estar situado en área rural, no tenía asignada ninguna Zonificación y usos de suelo establecido

Zonificación Propuesta:

Las características de implantación de la edificación, de volumen de construcción, de división del suelo y normas constructivas a aplicarse, se especifican en el siguiente cuadro:

CODIFICACION Y NORMATIVA ASIGNANDA																
CODIFICACION URBANA	FRACCIONAMIENTO DIMENSIONES		ALTURA EDIFICABLE		RETIRO DE LOTES INTERMEDIOS					RETIRO DE LOTES ESQUINEROS				USOS Y OCUPACION DEL SUELO		
CODIGO	FRENTE MINIMO (M)	AREA MINIMA (M2)	PISOS	METROS	FRONTAL (M)	POSTERIOR (M)	LATERAL (M)	COS (%)	CUS (%)	FRONTAL (M)	POSTERIOR (M)	LATERAL (M)	COS (%)	CUS (%)	USO PRINCIPAL	FORMA DE OCUPACION
R-P-1836-255	18,00	360,00	2,00	6,00	3,00	4,00	3,00	55	110	3,00	3,00	3,00	58	116	RESIDENCIAL	PAREADA
el retiro se exceptúa para los predios que dan su frente a la Vía a Puerto Providencia, pues los mismos deben acatar la ley de infraestructura vial con un retiro de 5m.																

Art. 12.- De las Afectaciones. - En el terreno global existe un área con afectaciones misma que corresponde a la zona de los predios que colindan con la vía principal que conduce a Puerto Providencia, la cual se ha definido como área de afectación vial, que de acuerdo a la ley de infraestructura vial debe mantener un retiro de 25 metros desde el eje de la Vía hacia el cerramiento y los 5 metros para realizar cualquier construcción, quienes hayan edificado sin cumplir esta normativa, deberán considerarse bienes con afectaciones, que responsabilizan a sus propietarios ante la entidad competente por dicho incumplimiento u acción futura.

Art. 13.- De los sistemas públicos de soporte Existentes. - Se define que el asentamiento humano disperso rural “CADENA DOS” actualmente cuenta con la siguiente infraestructura.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE EXISTENTES EN EL ASENTAMIENTO HUMANO	
Calzada:	Lastrada 30%, el resto de vis aperturadas
Aceras:	no existen en ninguna calle
Bordillos:	no existe en ninguna calle
Alcantarillado:	no existe
Agua Potable:	100% cobertura
Energía eléctrica:	Existe en cada predio habitado
Alumbrado público:	no existe
Conformación de espacios verdes:	Terrenos planos aptos para utilizar
Recolección de Desechos:	Si existe con frecuencia quincenal

Capítulo III

CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SU INGRESO AL CATASTRO

Art. 14.- Clasificación. - Será clasificado y valorado este sector conforme lo determine la Jefatura de Avalúos y catastros, en Privado o Área Verde Municipal

Art. 15.- Protocolización de la Aprobación. - Notificar al representante legal del asentamiento humano disperso rural “CADENA DOS”, para que realice ante el Notario la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Shushufindi, de los planos y la presente Resolución.

Art. 16.- Ingreso al Catastro. - Aprobado, protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad el plano deberá catastrarse con las características propias del lote.

Art. 17.- Otorgación de escrituras. - se autoriza a los señores poseionarios para que procedan a realizar las escrituras individuales, y a efectuar los gastos notariales, de inscripción y de trámites administrativos mismos que serán asumidos por uno de ellos, en concordancia con los propietarios del predio global en el que se emplacen. En el presente caso el **Sr Custodio Camilo Vélez Zamora**, será quien entregue las escrituras a los moradores de los 7 predios de la Manzana MZ-01 y los predios 01, 02, 03, 04, 05, y 06 de la MZ-02. En la Manzana Mz-03, el lote 12, la escrituración será gestionada por el **MIDUVI** (actualmente MIT), por no tener un propietario anterior y por cumplir los requisitos de superficie establecidos para escriturar por parte de esta institución.

Art. 18.- Los beneficiarios de la presente resolución, deberán cancelar los valores que les correspondan por concepto de certificado de fraccionamiento rural y certificado de uso de suelo conforme lo estipula la Ordenanza Municipal de Servicios Técnicos Administrativos.

Art. 19.- Notificar al Registro de la Propiedad del Cantón Shushufindi, Dirección de Planificación, Unidad de Rentas y Unidad de Avalúos y Catastros, exijan el comprobante de pago del fraccionamiento, certificado de uso de suelo, conforme lo estipula la Ordenanza Municipal de Servicios Técnicos Administrativos, previo a realizar el trámite pertinente dentro de sus respectivas competencias.

DISPOSICIÓN GENERAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, a los veintidós días del mes de enero de 2026.



Ing. Lorena Cajas Rodas
ALCALDESA



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

CERTIFICO: Que la presente “ **ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL “CADENA DOS”**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Shushufindi, en la sesión ordinaria del once de diciembre de 2025 y sesión ordinaria del veintidós de enero de 2026, en primero y segundo debate, respectivamente.



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

SECRETARIA GENERAL ENCARGADA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN SHUSHUFINDI, Shushufindi, 27 de enero de 2026.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a la señora Alcaldesa, para su sanción y promulgación.



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SHUSHUFINDI.-Shushufindi, 27 de enero de 2026.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la presente “**ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL “CADENA DOS”**”, y ordenó su

PROMULGACIÓN a través de su publicación conforme a lo establecido en la disposición general del presente instrumento legal. Shushufindi, 27 de enero de 2026.-
EJECÚTESE Y CÚMPLASE.



Ing. Lorena Cajas Rodas
ALCALDESA

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de conformidad a lo establecido en la disposición general del presente instrumento legal, la presente **“ORDENANZA QUE DELIMITA Y APRUEBA EL ASENTAMIENTO HUMANO DISPERSO RURAL “CADENA DOS”** la Ing. Lorena Cajas Rodas, Alcaldesa del Cantón Shushufindi, 27 de enero de 2026.- **LO CERTIFICO.**



Lic. Mercedes Castillo Paladines
SECRETARIA DEL CONCEJO (E)



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

NGA/FMA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.