

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 215-ALC-GADMFO-2024
AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO RURAL

TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTÉS SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la Republica del Ecuador en el artículo 227 dispone “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. 226 de la Constitución de la República del Ecuador 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 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales.”;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley en su 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.”;

Que, el artículo 321 señala de la Constitución de la República del Ecuador dispone “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social.”;

Que, el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o



metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.”;

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Ordenamiento territorial dispone “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”;

Que, el artículo 27 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”;

Que, el artículo 57 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “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 art. 472 del COOTAD, dispone “Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.”;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD dispone “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: literal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de

urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, ¡asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...).”;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.”;

Que, el artículo 150 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “Proceso de Intervenciones Territoriales. - Toda intervención territorial, por efectos y cumplimiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS, como Planes Urbanísticos y demás intervenciones, deberá contar con un informe de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, que no se contrapone a los mismos y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”;

Que, el artículo 17 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone “Instructivos metodológicos. - El ente rector de la planificación nacional elaborará los instructivos metodológicos para la formulación, monitoreo y evaluación de las políticas públicas nacionales y sectoriales. Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación.”;

Que, con trámite N.º 2547 de fecha 19 de enero del 2024, el señor **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **1500361645**, solicitan a quien corresponda se le autorice el fraccionamiento agrícola del **Lote N° 31** con clave catastral **2201500040081** de 16.9438has, ubicado en el sector Flor del Pantano, parroquia Puerto Francisco de Orellana, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-499**, de fecha 18 de marzo del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez en su calidad de Jefe de Avalúos y Catastros, se indica que “Revisado en el Sistema catastral, se registra el prdio de clave catastral 2201500040081, a nombre d ellos señores **REYES WALTER JUSTINO** y **SANCHEZ CHILA INES MARIA**, ubicado en la parroquia El Coca, sector Flor de Pantano con una superficie de 16.0712 Ha. Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral.”;



Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-2024-035**, de fecha 08 de abril del 2024, suscrito por el arquitecto William Ramos en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que "... la señora.(sic) **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **1500361645**, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base al SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES E INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA, ya que presentan variantes de áreas, linderos, dimensiones y Sector, como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario:

La presente propuesta de fraccionamiento agrícola del señor **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **1500361645**, propuesta planimetrica realizado(sic) por el **JUAN CARLOS SILVA LOPEZ**, 2023-348-DOP-GADMFO-JA, fracciona al predio global de la siguiente manera; **LOTE 31-A, LOTE 31-B, LOTE 31-C, LOTE 31-D, LOTE 31-E, LOTE 31-F, LOTE 31-G, LOTE 31-H**. Ubicado en la Parroquia **EL COCA**, Sector **FLOR DEL PANTANO**.”;

Que, mediante el mismo **INFORME-GADMFO-DOT-2024-035**, se recomienda que “Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-20-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO la Sra. alcaldesa Shirma Consuelo Cortés o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento agrícola, del predio ubicado en la Parroquia **EL COCA**, Sector **FLOR DEL PANTANO**, propiedad del Sr. **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **1500361645** y Sra. **SANCHEZ CHILA INES MARIA** con CI: **2100257266** con el correspondiente Acto Administrativo.”;

Que, de la documentación adjuntada por el señor **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **1500361645**, para el fraccionamiento agrícola del Lote N° S/N con clave catastral 2201580200811 de 37.51has, ubicado en el sector Asociación San Justo, parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 2064-2024 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote en cuestión posee una extensión de 16.9438 HECTAREAS, siendo los propietarios actuales **REYES WALTER JUSTINO** y **SANCHEZ CHILA INES MARIA**, habiéndose inscrito con número de inscripción 27 la desmembración y compraventa del referido Lote a favor de los administrados;

Que, la propuesta está enmarcada en las consideraciones técnicas y legales explicadas en la OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA”, aprobada mediante ordenanza por el GADMFO, alineados con Plan Nacional creando Oportunidades, LOTRYTA, LOOGTUS, COOTAD, por tal razón es criterio del Departamento de Planificación, Regulación y Uso de Suelo APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento;

Que, de acuerdo a lo prescrito en la parte final del art. 471 del COOTAD, para esta clase de fraccionamiento agrícola, se sujetarán a las leyes agrarias y Plan de

Ordenamiento Territorial por el respectivo consejo cantonal, la misma que será concedida por el ejecutivo del Gobierno Municipal, 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, los servidores públicos que emiten los informes técnicos para formar la voluntad de la autoridad, son responsables administrativa, civil y penalmente en sus actuaciones, considerando que su comportamiento es bajo el principio de buena fe que señala el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo; y,

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales i) y o) y 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- A U T O R I Z A R EL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del predio identificado como **Lote N° 31** con clave catastral **2201500040081** de 16.9438has, ubicado en el sector Flor del Pantano, parroquia Puerto Francisco de Orellana, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el señor **REYES WALTER JUSTINO** con **CI: 150036164-5** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-2024-035**, de fecha 08 de abril del 2024.

Artículo 2.- ÁREAS. – El inmueble precisado anteriormente se fraccionará de acuerdo al siguiente detalle y conforme a los linderos establecidos en el informe Nro. **INFORME-GADMFO-DOT-2024-035**, de fecha 08 de abril del 2024:

Cuadro de áreas:



CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS

Descripción del predio	Protección de vía	Área Neta	Área Total/va.
LOTE 36-A	0.0550 Has	1.0821 Has	1.1371 Has
LOTE 36-B	0.0550 Has	1.5835 Has	1.6385 Has
LOTE 36-C	0.0550 Has	1.7003 Has	1.7553 Has
LOTE 36-D	0.0550 Has	1.7223 Has	1.7773 Has
LOTE 36-E	0.0550 Has	1.7512 Has	1.8062 Has
LOTE 36-F	0.0550 Has	1.7746 Has	1.8292 Has
LOTE 36-G	0.0550 Has	1.7942 Has	1.8492 Has
LOTE 36-H	0.0555 Has	1.8272 Has	1.8827 Has
Área Total Predio:	0.4405 Has	13.2354 Has	13.6759 Has

Cuadro de colindantes

LOTE	ÁREA NETA	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 31-A	1.0821 Has	CON TARDUINO HIPÓLITO LLORERENA EN 140.43m Y CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 145.78m	CON VÉRTICE 2 EN 0.00m	CON LOTE 31-B EN 286.73m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-B	1.5835 Has	CON LOTE 31-A EN 286.73m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 70.69m	CON LOTE 31-C EN 342.16m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-C	1.7003 Has	CON LOTE 31-B EN 342.16 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 49.50m	CON LOTE 31-D EN 350.94m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-D	1.7223 Has	CON LOTE 31-C EN 350.94 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 49.48m	CON LOTE 31-E EN 356.13m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-E	1.7512 Has	CON LOTE 31-D EN 356.13 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 49.11m	CON LOTE 31-F EN 361.47m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-F	1.7746 Has	CON LOTE 31-E EN 361.47 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 49.20m	CON LOTE 31-G EN 366.02m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-G	1.7942 Has	CON LOTE 31-F EN 366.02 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 49.35m	CON LOTE 31-H EN 369.53m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m
LOTE 31-H	1.8272 Has	CON LOTE 31-G EN 369.53 m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 50.23m	CON ROEL RENATO DALGO UGUILLAS EN 372.90m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 50.00m

Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana no tendrá participación por áreas verdes, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del Art. 424 del COOTAD, al tratarse de tierras rurales, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

En caso de que lotice o urbanice el predio en cuestión, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 424 del COOTAD, el administrado deberá cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el valor equivalente a áreas verdes, sin perjuicio de las áreas destinadas para veredas, aceras o bordillos conforme las áreas que se aprueban.

Artículo 4.- ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor **REYES WALTER JUSTINO** con CI: **150036164-5**, conforme se ha



justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-2024-0035**, de fecha 08 de abril del 2024, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona al señor **REYES WALTER JUSTINO** con **CI: 150036164-5**, así como en la dirección electrónica anayibe3000@hotmail.com consignada en la solicitud de los administrados.

Artículo 6.- DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo a sus competencias y funciones ejecuten y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veinticuatro días del mes de abril del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinticuatro días del mes de abril del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

