

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 220-ALC-GADMFO-2024
AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA

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 3269, de fecha 21 de febrero del 2024, el señor **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con CI: 070294180-8, solicita a quien corresponda se le autorice el fraccionamiento agrícola del **Lote N° S/N** con clave catastral **2201580090001** y una extensión de 38.7769has, ubicado en el sector El Higuérón, Parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-307**, de fecha 23 de febrero del 2024, suscrito por los ingenieros Johnny Sánchez y Leila García en sus calidades de Analista de Catastro Rural y Jefe de Avalúos y Catastros (D) respectivamente, se indica que “De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201580090001, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PIT-P) y una pequeña parte del lado sur se encuentra dentro de la zona urbana. (...).



Ante lo expuesto, se informa que es procedente continuar con el trámite de fraccionamiento, para dar continuidad a lo solicitado por el usuario, así mismo se sugiere se remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento.”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0471**, de fecha 05 de marzo del 2024, suscrito por los arquitectos William Ramos, María Judith Madera y Denyse Naranjo, en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial, Jefe de Planificación, Regulación y Uso de Suelo y Analista de Planificación, Regulación y Uso de Suelo respectivamente, se concluye que “... el Sr. **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con **CI: 070294180-8**, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Fraccionamiento, ya que presentan variantes de áreas, linderos, dimensiones como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario:

Según escritura

- Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 1330-2024 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 20 de Febrero del 2024 del Lote N° S/N, parroquia La Belleza, Sector El Higuerón, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 38.7769 has.

Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica:

- **Lote S/N**, ubicado en la parroquia la belleza, sector el Higuerón; cuya superficie TOTAL es de **39.9661 has**, con clave catastral N° **2201580090001**.

La propuesta está enmarcada dentro revisada conforme(sic) las consideraciones técnicas y legales explicadas en la **OM-013-2021** “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023, Y APROBACIÓN 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**, alineadas con **Plan Nacional Toda Una Vida, 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, mediante el mismo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0471**, 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** o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento y aclaratoria de la propiedad del Sr. **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con **CI: 070294180-8**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-471** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N. ° **3269**,



el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial quien en coordinación con el Departamento de Avalúos y Catastros generará el correspondiente título de crédito por concepto de Servicios Administrativos y en coordinación con la Dirección Financiera se cobren los valores que correspondan, una vez verificado el pago en el sistema Cabildo del GADMFO conforme a la Ordenanza OM-020-2021 se entregará el trámite al peticionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”;

Que, de la documentación adjuntada por el señor **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con CI: **070294180-8**, para el fraccionamiento agrícola del Lote N° S/N con clave catastral **2201580090001** y una extensión de 38.7769has, ubicado en el sector El Higuerón, Parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 1330-2024 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 38.7769 HECTAREAS, siendo el propietario actual el solicitante y habiéndose inscrito con número de inscripción 73 la adjudicación a su favor del referido Lote;

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 6o 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° S/N** con clave catastral **2201580090001** y una extensión de 38.7769has, ubicado en el sector El Higuerón, Parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el señor **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con CI: **070294180-8** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0471**, de fecha 05 de marzo 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-DPRUS-2024-0471**, de fecha 05 de marzo del 2024:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN DE LOTES	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
LOTE S/N (CUERPO 1)	176,086.13 M2	196,250.93 M2
LOTE S/N (CUERPO 2)	20,164.80 M2	
LOTE S/N- A (CUERPO 1)	183,349.94 M2	194,087.32 M2
LOTE S/N-A (CUERPO 2)	10,737.38 M2	
FRANJA DE AFECTACIÓN POR ESTERO		8,840.65 M2
PASO DE SERVIDUMBRE		481.92 M2
AREA TOTAL PREDIO:	390,338.25 M2	399,660.82 M2

Cuadro de colindantes



Lote N°	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
S/N CUERPO1	176,086.13 M2	En 1885.69m Con LOPEZ, PRIMOGENITO EZEQUIEL	En 99.58m Con FRANJA DE PROTECCIÓN DE ESTERO	En 1805.37m Con Lote S/N A CUERPO1	En 126.47m Con PIURE CAMPOVERDE ARNOLDO
S/N CUERPO2	20,164.80 M2	En 198.42m Con LOPEZ, PRIMOGENITO EZEQUIEL	En 16.00m Con MALIZA CHELA JOSE MIGUEL En 84.20m PASO DE SERVIDUMBRE	En 208.41m Con LOTE S/N A CUERPO 2	En 117.69m Con FRANJA DE PROTECCIÓN DE ESTERO
S/N-A CUERPO1	183,349.94 M2	En 1805.37m Con LOTE S/N CUERPO 1	En 243.17m Con FRANJA DE PROTECCIÓN DE ESTERO	En 1947.90m Con ZAMBRANO CARRIEL, HERMOGENES ENRIQUE	En 126.47m Con PIURE CAMPOVERDE, ARNOLDO
S/N-A CUERPO2	10,737.38 M2	En 208.41m Con LOTE S/N CUERPO 2 En 6.54m Con PASO DE SERVIDUMBRE	En 68.69m Con MALIZA CHELA JOSE MIGUEL En 30.47m Con ZAVALA SALAZAR CLARA CRUZ	En 48.02m Con FRANJA DE PROTECCIÓN DE ESTERO	En 226.53m Con FRANJA DE PROTECCIÓN DE ESTERO

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 **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO** con CI: **070294180-8**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0471**, de fecha 05 de marzo 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 **CALDERÓN CRUZ JOSÉ MÁXIMO**, quien no ha consignado direcciones electrónicas para notificaciones.

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 Luis 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

