

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No.233-ALC-GADMFO-2024

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO

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 4732, de fecha 12 de marzo del 2024, las señoras **TORRES PACHECO MAGALY DANIELA** con CI: 172124619-5 y **TORRES PACHECO JOSSELYN VANESSA** con CI: 220009528-5, solicitan el fraccionamiento urbano del **Lote Nro. 57-A, 57-B** con clave catastral **2201500108070005**; ubicado en la manzana Nro. 16 del Barrio Los Rosales. Parroquia El Coca, del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-855**, de fecha 24 de abril 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 “La propuesta de fraccionamiento presenta 2 lotes: Lote N° 57A y Lote N° 57B. (...).



La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno, presentada por el **Arquitecto Germán Ortega**, con Registro Profesional No. 2023-616-DOP-GADMFO-MR, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO.

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-2024-855**, de fecha 24 de abril del 2024, se recomienda que "Tal como lo establecen el **COOTAD** en su Art. 474 y la Ordenanza **OM-14-2011** vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del **GADMFO** o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento urbano de las Sras. **TORRES PACHECO MAGALY DANIELA** con CI: **172124619-5** y **TORRES PACHECO JOSSELYN VANESSA** con CI: **220009528-5**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-0855** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite **Nº 4732**, el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que el Departamento de Avalúos y Catastros genere el correspondiente título de crédito por concepto de Áreas Verdes y por 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 las señoras **TORRES PACHECO MAGALY DANIELA** con CI: **172124619-5** y **TORRES PACHECO JOSSELYN VANESSA** con CI: **220009528-5**, para el fraccionamiento urbano del predio signado como **Lote Nro. 57-A, 57-B** con clave catastral **2201500108070005**; ubicado en la manzana Nro. 16 del Barrio Los Rosales. Parroquia El Coca, del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 2903-2024 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, según el cual el referido lote posee una extensión de 23.00 HECTAREAS y las propietarias actuales son las solicitantes.

Que, la propuesta está enmarcada conforme 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.- AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO URBANO del predio identificado como **Lote Nro. 57-A, 57-B** con clave catastral **2201500108070005**; ubicado en la manzana Nro. 16 del Barrio Los Rosales. Parroquia El Coca, del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, solicitado por las señoras **TORRES PACHECO MAGALY DANIELA** con CI: **172124619-5** y **TORRES PACHECO JOSSELYN VANESSA** con CI: **220009528-5**; y, conforme se ha justificado en el informe Nro. **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-855**, de fecha 24 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

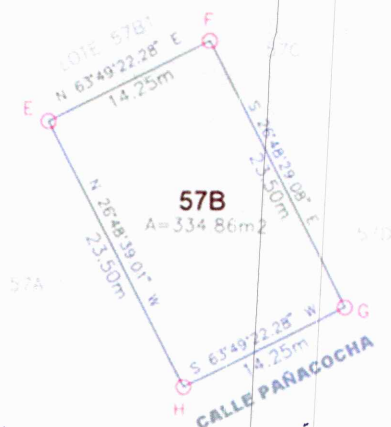


informe INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-855, de fecha 24 de abril del 2024:

CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO LOTE 57A								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG. INT.	Y	X	COLINDANTE
A-B	N 63°49'22.28" E	14.251	63°49'22.28"	A	89°22'8.64"	9.949.778.7880	277.395.4577	CON LOTE 57B1
B-C	S 26°48'29.08" E	23.500	153°11'30.92"	B	90°37'51.36"	9.949.850.7150	277.408.2719	CON LOTE 57B
C-D	S 63°49'22.28" W	14.251	243°49'22.28"	C	89°22'8.64"	9.949.841.0008	277.418.8705	CON CALLE PANACCOCHA
D-A	N 26°48'29.08" W	23.500	333°11'30.92"	D	90°37'51.36"	9.949.157.8180	277.406.0813	CON CALLE AGUSTO RUEDA
AREA UTIL = 334.88 m2				AREA TOTAL = 393.75 m2				



CUADRO DE CONSTRUCCION DEL POLIGONO FISICO LOTE 57B								
LADO	RUMBO	DISTANCIA	AZIMUT	VERT.	ANG. INT.	Y	X	COLINDANTE
E-F	N 63°49'22.28" E	14.251	63°49'22.28"	E	89°21'58.71"	9.949.785.0750	277.408.2719	CON LOTE 57B1
F-G	S 26°48'29.08" E	23.500	153°11'30.92"	F	90°37'51.36"	9.949.791.3618	277.421.0611	CON LOTE 57C Y LOTE 57D
G-H	S 63°49'22.28" W	14.250	243°49'22.28"	G	89°22'8.64"	9.949.770.3879	277.431.6597	CON CALLE PANACCOCHA
H-E	N 26°48'39.01" W	23.500	333°11'20.99"	H	90°35'1.29"	9.949.764.1013	277.418.8715	CON LOTE 57A
AREA UTIL = 334.862 m2				AREA TOTAL = 356.25 m2				



Cuadro de Áreas



CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VÍAS	VEREDAS	ÁREA NETA M2	ÁREA TOTAL M2
1	LOTE 57A - 57B		80,26m2	669,74	750,00
2	LOTE 57 A		58,88m2	334,88	393,75
3	LOTE 57 B		21,39m2	334,86	356,25
		TOTAL	80,26m2	669,74m2	750,00m2

Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme 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; salvo que justifique haber realizado la respectiva aportación o pago a razón de fraccionamientos anteriores sobre los mismos inmuebles.

Artículo 4.-NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona a las señoras **TORRES PACHECO MAGALY DANIELA** con CI: 172124619-5 y **TORRES PACHECO JOSSELYN VANESSA** con CI: 220009528-5, quienes no han consignado direcciones de correo electrónico para notificaciones.

Artículo 5.- 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, el primero de mayo 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, el primero de mayo del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -


Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

