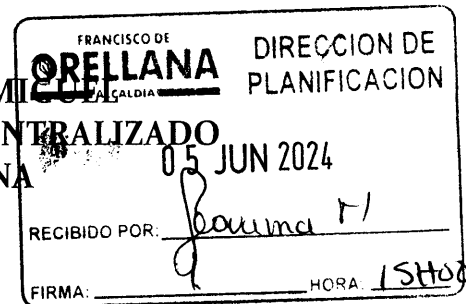


RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 288-ALC-GADMFO-2024
AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO

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 artículo 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y descentralización dispone: *“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización,*

habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.”

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, 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 473 del COOTAD ordena: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*

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 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 1835 ingresado el 31 de enero del 2024, los señores **ROSILLO CORREA ERLINDA** con CI: 110229541-5, **RETETE ROSILLO JOSE CARLOS** con CI: 220003033-2, **RETETE ROSILLO YALILA LEONOR** con CI: 210011658-7, **RETETE ROSILLO MARILU JANETH** con CI: 210053049-8, **RETETE ROSILLO FEBRES ALEX** con CI: 220008571-6, solicitan se **AUTORICE EL FRACCIONAMIENTO** del predio

identificado como **Lote N° S/N** con clave catastral **2201540090021** ubicado en la parroquia El Dorado, sector El Oro, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-0181**, de fecha 06 de febrero del 2024, suscrito por el Arq. Johnny Sánchez e Ing. Ulises Jiménez en sus calidades de Analista Catastro Rural y Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros respectivamente, se informa que *“De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201540090021, la parte que proone 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 informe 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-2024-0829** 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 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 **PARTICION Y ADJUDICACION EXTRAJUDICIAL**, que realiza los Sres. **ROSILLO CORREA ERLINDA con CI: 110229541-5**, **RETETE ROSILLO JOSE CARLOS con CI: 220003033-2**, **RETETE ROSILLO YALILA LEONOR con CI: 210011658-7**, **RETETE ROSILLO MARILU JANETH con CI: 210053049-8**, **RETETE ROSILLO FEBRES ALEX con CI: 220008571-6**, en calidad de herederos del Sr. **SEGUNDO JAVIER RETETE ABAD**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0829** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.*

*En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° **1835** 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 pertinentes.”;*



Que, de la documentación adjuntada por los señores **RETETE ROSILLO JOSE CARLOS** con CI: 220003033-2, **RETETE ROSILLO YALILA LEONOR** con CI: 210011658-7, **RETETE ROSILLO MARILU JANETH** con CI: 210053049-8, **RETETE ROSILLO FEBRES ALEX** con CI: 220008571-6, para la **AUTORIZACIÓN** de **PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL** del predio identificado como **Lote N° S/N** con clave catastral **2201540090021** ubicado en la parroquia El Dorado, sector El Oro, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 2750-2024 emitido por el Registro de la Propiedad, en el que consta que el predio en cuestión tiene un área total de **36.500 HECTAREAS**, constan como propietarios **RETETE ABAD SEGUNDO JAVIER** Y **ROSILLO CORREA ERLINDA**; y, está inscrita con numero 77 y repertorio 1148-2022 la escritura pública de posesión efectiva a favor de los comparecientes suscrita ante el Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga, Notario Tercero del Cantón Francisco de Orellana el 25 de junio del 2021.

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 partición extrajudicial, 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 del predio identificado como Lote N° S/N con clave catastral 2201540090021, con cabida de 36.500ha, ubicado en la parroquia El Dorado, sector El Oro, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, de acuerdo a lo solicitado por los señores RETETE ROSILLO JOSE CARLOS con CI: 220003033-2, RETETE ROSILLO YALILA LEONOR con CI: 210011658-7, RETETE ROSILLO MARILU JANETH con CI: 210053049-8, RETETE ROSILLO FEBRES ALEX con CI: 220008571-6, conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0829, 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 Nro. INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0829, de fecha 24 de abril del 2024:

Cuadro de Áreas:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (m2)
LOTE S/N	7.0104
LOTE S/N-A	7.0104
LOTE S/N-B	7.0105
LOTE S/N-C	7.0105
LOTE S/N-D cuerpo 1	6.9757
LOTE S/N-D cuerpo 2	0.0348
LOTE S/N-D TOTAL	7.0105
Camino de ingreso	1.0369
TOTAL	36.0892



Cuadro de Colindantes:

CUADRO DE LINDERACION							
LOTES		AL NORTE	AL SUR		AL ESTE	AL OESTE	AREA
LOTE S/N		Con Area de Protección de la Vía en 254.2 m	Con LOTE S/N A en 206.8 m		Con Camino de ingreso en 414.2 m	Con JOSE CORDERO en 315.0	7.0104 Ha
LOTE S/N A		Con LOTE S/N en 206.8 m	Con LOTE S/N B en 207.3 m		Con Camino de ingreso en 339.2 m	Con JOSE CORDERO en 338.1	7.0104 Ha
LOTE S/N B		Con LOTE S/N A en 207.3 m	Con LOTE S/N C en 207.8 m		Con Camino de ingreso en 337.8 m	Con JOSE CORDERO en 337.8	7.0105 Ha
LOTE S/N C		Con LOTE S/N C en 207.8 m	Con LOTE S/N D cuerpo 1 en 208.3 m		Con Camino de ingreso en 337.0 m	Con JOSE CORDERO en 337.0	7.0105 Ha
LOTE S/N-D AREA: 7.0105 Ha	LOTE S/N D cuerpo 1	Con LOTE S/N D en 208.3 m	Con Area de Protección de la Quebrada en 218.5 m		Con Camino de ingreso en 298.7 m	Con JOSE CORDERO en 359.4	6.9757 Ha
	LOTE S/N D cuerpo 2	Con Area de Protección de la Quebrada en 51.5 m	Con NELO VALLE en 56.1 m		Vértice en 0	Con JOSE CORDERO en 13.8 m	0.0348 Ha

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.

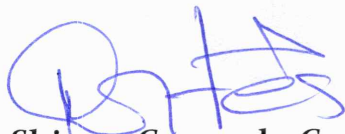
Artículo 4.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona a los señores **RETETE ROSILLO JOSE CARLOS** con CI: 220003033-2, **RETETE ROSILLO YALILA LEONOR** con CI: 210011658-7, **RETETE ROSILLO MARILU JANETH** con CI: 210053049-8, **RETETE ROSILLO FEBRES ALEX** con CI: 220008571-6. Al no haber consignado medios electrónicos, no se dispone la notificación por medios digitales.

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, a los veintisiete días del mes 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, a los veintisiete días del mes de mayo del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.-**



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO



