

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 377-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 contrapona 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 5564 de fecha 21 de marzo del 2024, el señor VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL con CC: 070027696-7, solicita se le autorice el fraccionamiento rural del predio identificado como **Lote N° 05** con clave catastral **22015200100011** y una extensión de 494.691,49m², localizado en el sector Centinela de la Patria, parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-1094**, de fecha 04 de junio del 2024, suscrito por las ingenieras Katty Guamán y Leila García en calidad de Jefe de Analista de Catastro Rural y Jefe de avalúos y Catastros (D) del GADMFO respectivamente, se indica que “De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 22015200100011, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Protección (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 remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento.”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1354**, de fecha 12 de junio del 2024, suscrito por los arquitectos William Ramos y Ana Milena Guaynga en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial y Analista de Regulación y Control de Edificaciones del GADMFO, se concluye que “... que el Sr. **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con CC: **070027696-7**, 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° 1498-2024 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 26 de Febrero del 2024 del Lote N° 5, Parroquia Matriz, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 49.44 has.

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

- **Lote 5**, ubicado en el Sector Centinela de la Patria, Parroquia Taracoa, Cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana; cuya superficie TOTAL es de **49.4691 m2 (22.3096 has)**, con clave catastral N° **2201520010011(...)**

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-2024-1354**, 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. **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con CC: **070027696-7**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1354** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º 5564, 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 el señor VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL con CC: 070027696-7, para el fraccionamiento rural del Lote N° 05 con clave catastral 22015200100011 y una extensión de 494.691,491m², localizado en el sector Centinela de la Patria, parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el **certificado Nro. 1498-2024** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 49.44 HECTAREAS, siendo el propietario actual el solicitante, quien lo adquirió mediante adjudicación otorgada por parte del extinto Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización en fecha 24 de abril de 1984;

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.- AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO RURAL del predio identificado como **Lote N° 05** con clave catastral **22015200100011** y una extensión de **494.691,49m²**, localizado en el sector Centinela de la Patria, parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el señor **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con **CC: 070027696-7** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1354**, de fecha 12 de junio 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-2024-1354**, de fecha 12 de junio del 2024:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN DE LOTES	AREA NETA	AREA TOTAL
LOTE 5 CUERPO 1	14,800 97 M2	486,197 18 M2
LOTE 5 CUERPO 2	471,396 21 M2	
LOTE 5-A	1,067 75 M2	1,067 75 M2
LOTE 5-B	1,500 00 M2	1,500 00 M2
FRANJA DE PROTECCION DE VIA		4,060 43 M2
CAMINO DE INGRESO		1,548 41 M2
CAMINO DE TUBERIA		317 72 M2
AREA TOTAL PREDIO:	488,764 93 M2	494,691 49 M2

Cuadro de colindantes:

Logo N°	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
LOTE 5		En 98 11m Con S MANUELA DE PROTECCION DE LA	En 209 12m Con S MANUELA DE PROTECCION DE LA	En 34 00m Con LOTE 5 A	En 99 11m Con LOTE 5 A Y LOTE 5 B Con LOTE 5 B Y LOTE 5 C Con LOTE 5 C Y LOTE 5 D
CUERPO 1	1 600 97 M2	En 50 85m Con LOTE 5 CUERPO 2 Con LOTE 5 CUERPO 3 Con LOTE 5 CUERPO 4			En 78 00m Con LOTE 5 CUERPO 2 Con LOTE 5 CUERPO 3 Con LOTE 5 CUERPO 4
LOTE 5		En 103 12m Con MANUELA DE PROTECCION DE LA	En 2 082 31m Con GUINZA MANUELA 2 CARLOS ALBERTO	En 236 36m Con GUINZA MANUELA SAN CARLOS	En 42m Con LOTE 5 En 105 61m Con LOTE 5 CUERPO 1 Con LOTE 5 CUERPO 2 Con LOTE 5 CUERPO 3 Con LOTE 5 CUERPO 4
CUERPO 2	471 795 21 M2	En 50 00m Con LOTE 5		En 47 00m Con LOTE 5 B	En 21 36m Con LOTE 5 En 214 41m Con LOTE 5 En 1 487 25m Con LOTE 5 CUERPO 1, Cuadro 1 de la planilla
LOTE 5-A	1 067 75 M2	En 34 00m Con LOTE 5 CUERPO 1	En 4 42m Con LOTE 5 CUERPO 1 En 6 21m Con CAMINO DE INGRESO En 21 36m Con LOTE 5 CUERPO 2	En 30 94m Con LOTE 5 CUERPO 2 En 3 06m Con LOTE 5 CUERPO 2 En 50 00m Con LOTE 5 CUERPO 2	En 27 01m Con LOTE 5 CUERPO 2 Con LOTE 5 CUERPO 3 En 4 99m Con Alineación de carpintería enfrente de la puerta En 2 84m Con Alineación de carpintería enfrente de la puerta En 27 18m Con WALTER QUEVA
LOTE 5-B	1 500 00 M2	En 3 00m Con LOTE 5 CUERPO 1 En 47 00m Con LOTE 5 B	En 30 00m Con LOTE 5 CUERPO 2		

Artículo 3. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana recibe las áreas detalladas en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1354**, de fecha 12 de junio del 2024 para ser destinadas conforme lo prescrito en el artículo 424 del COOTAD, para lo cual las Direcciones respectivas deberán realizar los trámites correspondientes.

Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con **CC: 070027696-7**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con **CC: 070027696-7**, de fecha 17 de mayo 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 **VALLADOLID TANDAZO ANGEL RAFAEL** con **CC: 070027696-7**; quien no ha consignado medios electrónicos 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 Luís Uquillas, ciudad de El Coca,

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



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud, Mgs.
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

