

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 511-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, 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 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 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 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 ingreso en Secretaría General N.º 14279 de fecha 09 de julio del 2024, el



señor **YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO** con CI: **2200095079** solicita a quien corresponda se ayude con la autorización para la aprobación de fraccionamiento de un predio ubicado en la parroquia San José de Guayusa; sector; San Antonio, predio S/N;

Que, mediante **INFORME No. GADMFO-AYC-2024-1475**, de fecha 17 de julio del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez en su calidad de Jefe de Avalúos y Catastros del GADMFO, se indica que *“Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201600190041, a nombre del Sr. LENIN ERNESTO YUMBO SIQUIHUA, ubicado en la parroquia SAN JOSE DE GUAYUSA, sector San Antonio con una superficie de 15,0462 Ha. Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral.(...) De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201600190041, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Pueblos Ancestrales (PIT-A2). En el cual no se establece ningún tratamiento o restricción. De igual forma se indica que el predio no corresponde a un territorio comunal sino de dominio privado por lo cual se pone en consideración el siguiente artículo del PUGS. "Artículo 251.- El tamaño mínimo de los predios se define según el polígono de intervención. En el caso del suelo urbano los lotes no podrán ser inferiores a 200 metros cuadrados, con la excepción de los proyectos de interés social, los cuales, serán definidos por la administración municipal competente. Los predios ubicados en zona de expansión urbana, no podrán fraccionarse en menos de 500 metros cuadrados, aplicándose la misma regulación a los asentamientos humanos de hecho. Finalmente, los lotes en suelo rural tendrán un área mínima de 1000 metros cuadrados o según lo determinen los polígonos de intervención urbanos y rurales." Ante lo expuesto, se sugiere se remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento rural.”;*

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-2024-064**, de fecha 19 de julio del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que *“Cabe indicar que la señora. YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO con CI: 2200095079, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base al SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION Y GESTIÓN DE TIERRAS RURALES E INFRAESTRUCTURA TECNOLÓGICA, ya que presentan variantes de áreas linderos, dimensiones, como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario: La presente propuesta de fraccionamiento agrícola del señor YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO con CI: 2200095079, ubicado en la parroquia SAN JOSE DE GUAYUSA, Sector SAN ANTONIO, propuesta planimetrica realizado por el*



*ARQUITECTO JUAN CARLOS SILVA LOPEZ, 2023-348-DOP-GADMFO-JA fracciona al predio global en 2 lotes quedando de la siguiente manera; LOTE S/N (CUERPO 1 y CUERPO 2)LOTE S/N-A (CUERPO 1 y CUERPO 2)". Así también se recomienda. "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 **SAN JOSE DE GUAYUSA**, Sector **SAN ANTONIO**, propiedad del Sr. **YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO** con Cl: **2200095079**, con el correspondiente Acto Administrativo."*

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 Concejo 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 AGRÍCOLA del predio identificado como **Lote S/N** con clave catastral **2201600190041**, y una extensión de 15.0462 has., localizado en Sector **SAN ANTONIO**, de la Parroquia **SAN JOSÉ DE GUAYUSA**, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el señor **YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO** con CI: **2200095079** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-2024-064**, de fecha 19 de julio 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-2024-064**, de fecha 19 de julio del 2024:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACIÓN	AREA (Ha)
LOTE S/N cuerpo 1	4.7991
LOTE S/N cuerpo 2	8.2417
LOTE S/N TOTAL	13.0408
LOTE S/N-A cuerpo 1	0.4190
LOTE S/N-A cuerpo 2	1.5864
LOTE S/N-A TOTAL	2.0054
TOTAL	15.0462

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE LINDERACION						
LOTES		AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
S/N AREA: 13.0408 Ha	S/N cuerpo 1	Con COMUNA JUAN MONTALVO en 118.4 m	Con LOTE S/N-A cuerpo 1 en 19.6m	Con ANDRES YUMBO en 1035.6m	Area de Protección de la Vía Resanteada en 1088.3 m	4.7991 Ha



	S/N cuerpo 2	En 0	Con LOTE S/N-A cuerpo 2 en 143.5 m	Area de Protección de la Vía Resanteada en 1019.0m	Con GUILLERMO YUMBO en 1019.0 m	8.2417 Ha
S/N-A AREA: 2.0054 Ha	S/N-A cuerpo 1	Con LOTE S/N cuerpo 1 en 19.6m	Con DAMIANA VILELEA en 26.4 m	Con ANDRES YUMBO en 155.1m	Area de Protección de la Vía Resanteada en 151.5 m	0.4190 Ha
	S/N-A cuerpo 2	Con LOTE S/N cuerpo 2 en 143.5 m	Con DAMIANA VILELEA en 143.4 m	Area de Protección de la Vía Resanteada en 134.0m	Con GUILLERMO YUMBO en 91.5 m	1.5864

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 **YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO con CI: 2200095079**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-2024-064**, de fecha 19 de julio 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 **YUMBO SIQUIHUA LENIN ERNESTO con CI: 2200095079**; 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 ocho días del mes de agosto 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 ocho días del mes de agosto del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -



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

