

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 575-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 secretaria general N.º **11023** de fecha 17 de JUNIO del 2024, el señor **RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS** con CI: **0701233306**, solicita a quien corresponda se ayude con la autorización para la aprobación de fraccionamiento.;

Que, mediante **INFORME No. GADMFO-AYC-2024-1700**, de fecha 12 de agosto 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 2201 570050113, a nombre de JAIME DE JESUS. RAMIREZ RAMIREZ CI: 0701233306 y su cónyuge MELIDA JUDITH ARMIJOS RAMIREZ CI: 0702243841 ubicado en la parroquia Inés Arango, sector La Andina, con una superficie de 58.2338 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 2201 5700501 13, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PIT-P). En el suelo de Producción se establece el siguiente tratamiento. "Art. 209. A fin de proteger este recurso de alta función social y económica para el cantón Francisco de Orellana, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta Categoría del polígono de intervención territorial PIT-P será de 10.00 Ha (10 hectáreas). Deberá presentarse la documentación legal que garantice el libre acceso a la propiedad, además se deberá presentar el proyecto de vías y el proyecto de dotación de agua, obras que serán construidas por el propietario. En relación a los predios sujetos a la partición o repartimiento de herencias, se observarán las disposiciones del Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: "Partición judicial y extrajudicial de inmuebles." Se deberá observar obligatoriamente las demás condicionantes establecidas para esta área en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial." **Artículo. 211.-** A fin de proteger y mantener estas zonas de actividades antrópicas intensas, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta categoría de Ordenamiento será de 1.00 ha (una hectárea)". Así mismo y dentro de esta categoría de fraccionamiento, en todas las vías con capa de rodadura en

tierra, aperturadas con anterioridad a la promulgación del PUGS, se podrá fraccionar el territorio en parcelas mínimas de fraccionamiento con una cabida de 1.00 ha (una hectárea) y manteniendo como límite máximo una distancia no mayor a 500.00m medidos a cada lado de estas vías. En todos los casos de parcelación descritos en este numeral, el promotor de la parcelación tendrá la obligatoriedad de construir las vías de ingreso a cada una de las parcelas y la red de agua para las mismas. Ante lo expuesto, se sugiere se remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento.”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-2024-071**, de fecha 13 de agosto del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que “• Cabe indicar que el señor. RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS con CI: 0701233306 y Sra. ARMIJOS RAMIREZ MELIDA JUDITH con CI: 0702243841, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base al SISTEMA NACIONAL DE INFORMACIÓN 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 RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS con CI: 0701233306 y Sra. ARMIJOS RAMIREZ MELIDA JUDITH con CI: 0702243841, ubicado en la parroquia INES ARANGO, Sector LA ANDINA, propuesta planimétrica 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, CUERPO 2, CUERPO 3 Y CUERPO 4) LOTE S/N-A (...). 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 INES ARANGO, Sector LA ANDINA, propiedad del Sr. RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS con CI: 0701233306 y Sra. ARMIJOS RAMIREZ MELIDA JUDITH con CI: 0702243841, con el correspondiente Acto Administrativo.”;

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 60 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 **2201570050113**, y una extensión de 58.2338 has., localizado en Sector **LA ANDINA**, de la Parroquia **INÉS ARANGO**, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el señor **RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS** con CI: **0701233306** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-2024-071**, de fecha 13 de agosto 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-GADMFO-DOT-2024-071**, de fecha 13 de agosto del 2024:

LOTE S/N (CUERPO 1, CUERPO 2, CUERPO 3 Y CUERPO 4)
LOTE S/N-A

Cuadro de áreas:



CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	FRANJA DE PROT. DE VÍA	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE S/N CUERPO 1	1,0587HAS	50,8734HAS	51,9321HAS
2	LOTE S/N CUERPO 2	0,1534HAS	0,2753HAS	0,4287HAS
3	LOTE S/N CUERPO 3	0,1412HAS	0,1118HAS	0,2530HAS
4	LOTE S/N CUERPO 4	0,0183HAS	0,0029HAS	0,0212HAS
5	LOTE S/N-A	0,6042HAS	4,9948HAS	5,5990HAS
TOTAL		1,9758HAS	56,2582HAS	58,2340HAS

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE COLINDANTES						
# DE LOTE	ÁREA NETA	DUMATORIA DE ÁREAS	COLINDANTES			
			NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE S/N CUERPO 1	50,8734Has	51,2634Has	CON AGUILAR RAMIREZ FANY RAQUEL Y OTROS EN 1,341.90m, CON RAMIREZ AGUILAR RAMIRO VICENTE EN 532.34m.	CON LOZANO CARRION NOLBERTO EFRAIN Y OTRO EN 265.69m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 956.51m, CON SARANGO CALVA JOSE VICENTE EN 1,351.40m	CON CENTRO SHUAR KUNKUK EN 352.01m
LOTE S/N CUERPO 2	0,2753Has		CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 122.75m	CON VÉRTICE 13 EN 0,00m	CON SARANGO CALVA JOSE VICENTE EN 72,52m	CON LOTE S/N-A EN 95.80m
LOTE S/N CUERPO 3	0,1118Has		CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 105.18m	CON VÉRTICE 9 EN 0,00m	CON SARANGO CALVA JOSE VICENTE EN 83,09m	CON VÉRTICE 10 EN 0,00m
LOTE S/N CUERPO 4	0,0029Has		CON VÉRTICE 5 EN 0,00m	CON LOZANO CARRION NOLBERTO EFRAIN Y OTROS EN 0,11m, CON LOZANO CARRION NOLBERTO EFRAIN Y OTROS EN 10.84m	CON LOZANO CARRION NOLBERTO EFRAIN Y OTROS EN 4,55m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 13.60m
LOTE S/N-A	4,9948Has	4,9948Has	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 522.21m	CON LOTE S/N CUERPO 2 EN 95,80m	CON SARANGO CALVA JOSE VICENTE EN 277.16m	CON VÉRTICE 11 EN 0,00m

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 **RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS** con CI: **0701233306**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-2024-071**, de fecha 13 de agosto 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 **RAMIREZ RAMIREZ JAIME DE JESUS** con CI: **0701233306**; 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 treinta 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 treinta días del mes de agosto del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –



www.orellana.gob.ec
www.orellanaturistica.gob.ec
Calle Napo 11-05 y Uquillas

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



ALCALDÍA MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA
Francisco de Orellana - Ecuador
Telf. 062999060 ext. 1002