

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 695-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 o suelo urbanos, 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 trámite N.º 16834 de fecha 26 de agosto del 2024, los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: 1101622486 y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: 1001758405, solicita el fraccionamiento agrícola del predio identificado como Lote Nro. 9 con clave catastral Nro. 2201580020003 y una cabida de 44.6472 has ubicado en el sector Flor de la Palma, parroquia La Belleza, Cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-2056**, de fecha 25 de septiembre del 2024, suscrito por los ingenieros Ulises Jiménez y Katty Guamán en sus calidades de Jefe de Avalúos y Catastros y Analista de Catastro Rural respectivamente, se indica que “De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201580020003, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a **Suelo de Producción (PIT-P)**. En el suelo de Polígonos de Agrícola se establece el siguiente tratamiento. (...) De acuerdo con el PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201580020003, la parte que propone fraccionar se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a **Suelo de Conservación (PIT-C)**. En el suelo de Polígonos de Conservación se establece el siguiente tratamiento. (...) 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 sugiere se remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento.”

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2299**, de fecha 16 de octubre del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que:

- “Cabe indicar que los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: 1101622486 y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: 1101758405, 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:

- Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 4084-2024 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 22 de Mayo del 2024 del Lote N° 8, parroquia Puerto Francisco de Orellana, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 41.98 has.
- **Lote 8**, ubicado en el Sector La Conde, Parroquia García Moreno, Cantón **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Provincia de Orellana; cuya superficie TOTAL es de **39.7463 has**, con clave catastral N° **2201580020003**.
La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno de los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1101758405**, presentada por la Arquitecta **Silva López Juan Carlos**, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LACH, presenta los siguientes lotes;
- 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 o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento y aclaratoria de la propiedad de los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1101758405**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2299 que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.
- En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.16834**, 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 petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”;

Que, de la documentación adjuntada por los señores **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1001758405**, para el fraccionamiento agrícola del Lote 9 con clave catastral **2201580020003** y una extensión de **44.6472 ha**, localizado en el sector Flor de la Palma, parroquia La Belleza, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende

el certificado Nro. 6715-2024 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote N.º 9, en cuestión posee un área total de 45.9585 HECTAREAS, siendo los propietarios actuales los solicitantes, quien lo adquirió mediante adjudicación por el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario celebrada la fecha 29 de noviembre del 2010 ante la Notaria Primera del Cantón Loreto, YOLANDA TORRES ALVARADO, Inscrito con N.º 11 de fecha 08 de enero del 2011, con número de repertorio 0-2011.;

Que, La propuesta está enmarcada dentro revisada conforme 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, 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 N.º 9**, con clave catastral **2201580020003**, y una extensión de **44.6472** has, localizado en el sector **FLOR DE LA PALMA**, de la parroquia **LA BELLEZA**, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1001758405**, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2299**, de fecha 16 de octubre del 2024.

Artículo 2. ÁREAS. – El inmueble precisado anteriormente se fraccionará de acuerdo con el siguiente detalle y conforme a los linderos establecidos en el informe Nro. **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2299**, de fecha 16 de octubre del 2024:

Cuadro de áreas:

C U A D R O D E A R E A S			
Denominacion	Area de afectacion	Area Neta	Area Total
LOTE # 9-1 (cuerpo 1/ fraccion)		4.5820 ha.	12.9722 ha.
LOTE # 9-1 (cuerpo 2/ fraccion)		+ 8.3902 ha.	
LOTE # 9-2 (cuerpo 1/ fraccion)		3.7358 ha.	9.0266 ha.
LOTE # 9-2 (cuerpo 2/ fraccion)		+ 5.2908 ha.	
LOTE # 9-3 (FRACCION)		3.5396 ha.	3.5396 ha.
LOTE # 9-4 (FRACCION)		6.8791 ha.	6.8791 ha.
LOTE # 9 (RESTANTE)		10.5542 ha.	10.5542 ha.
Ancho de Via de Servidumbre	0.9855 ha.		0.9855 ha.
Derecho de Guardarraya	0.6900 ha.		0.6900 ha.
AREA TOTAL PREDIO:	1.6755 ha.	42.9717 ha.	44.6472 ha.

Cuadro de colindantes:

FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA LOTE # 9						
CUADRO RESUMEN DE LINDEROS						
Lote N°	Area Útil	Area Total	Norte	Este	Sur	Oeste
9-1 (Fraccion)	(Cuerpo 1) 4.5820 ha. + (Cuerpo 2) 8.3902 ha.	12.9722 ha.	En 339.8m Con Lopez Pico Ernesto Euclides En 686.6m Con Lopez Pico Ernesto Euclides	En 141.3m Con Derecho de Guardarraya En 124.1m Con Lote # 9 (restante)	En 356.8m Con Vía de Servidumbre En 693.1m Con Vía de Servidumbre;	En 96.6m Con Rosillo Guaman Xavier Jose; En 29.4m Con Aguinda Grefa Jose Matias. En 136.6m Con Derecho de Guardarraya
9-2 (Fraccion)	(Cuerpo 1) 3.7398 ha. + (Cuerpo 2) 5.2908 ha.	9.0266 ha.	En 353.8m Con Vía de Servidumbre En 396.3m Con Vía de Servidumbre	En 188.0m Con Derecho de Guardarraya En 117.9m Con Lote # 9-3	En 263.8m Con Meja Zambrano Mirian Magali En 506.3m Con Meja Zambrano Mirian Magali	En 105.9m Con Rosillo Guaman Carlos Elias; En 17.1m Con Rosillo Guaman Xavier Jose. En 186.3m Con Derecho de Guardarraya
9-3 (fraccion)		3.5396 ha.	En 301.2m Con Vía de Servidumbre	En 117.1m Con Lote # 9-4	En 301.2m Con Meja Zambrano Mirian Magali	En 117.9m Con Lote # 9-2 (Cuerpo 2)
9-4 (fraccion)		6.8791 ha.	En 592.0m Con Vía de Servidumbre	En 115.3m Con Lote # 9 (restante)	En 592.0m Con Meja Zambrano Mirian Magali	En 117.1m Con LOTE # 9-3
9 (restante)		10.5542 ha.	En 742.7m Con Lopez Pico Ernesto Euclides	En 247.3m Con Tandazo Alvarez Luis Alfredo	En 113.0m Con Meja Zambrano Mirian Magali; En 115.3m Con Lote # 9-4; En 8.0m Con Ancho de Vía de Servidumbre; En 592.0m Con Vía de Servidumbre	En 124.1m Con Lote # 9-1 (Cuerpo 2)
Area Total Útil		42.9717 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.

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.

– Los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1001758405**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2299**, de fecha 16 de octubre del 2024, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones ~~ne~~ 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 a los Sres. **JUMBO PAZ JOZUE TOMAS** con CC: **1101622486** y **PAZ PAZ MARIA CELINA** con CC: **1001758405**; quien no ha consignado medios electrónicos para notificaciones.

Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute 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 veintiún días del mes de octubre del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. – **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

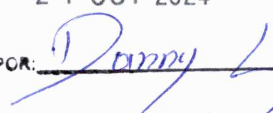
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiún días del mes de octubre del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


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



FRANCISCO DE ORELLANA ALCALDE	DIRECCION DE PLANIFICACION
21 OCT 2024	
RECIBIDO POR:	
FIRMA:	HORA: 16:20