

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 696-ALC-GADMFO-2024

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO

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 trámite Nro. **873** ingresado en secretaria general en fecha 18 de enero del 2024, la Sra. **MUÑOZ SANTA FATIMA** con CC: **1720611704**, solicita la **APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO URBANO** del predio ubicado en



la parroquia EL COCA, Barrio ÑUCANCHI WASI, Manzana Nro. 58, lote Nro. 2.;

Que, mediante **MEMORANDO-GADMFO-AYC-2024-0158**, de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por los ingenieros Ulises Jiménez y Leila García en sus calidades de Jefe de Avalúos y Catastros y Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro, se informa lo siguiente: “...*Informo que, revisando la Base de Datos del Sistema Informático **Cabildo**, el terreno ubicado en el Barrio Ñucanchi Wasi, manzana Nro. 58, lote Nro. 2, consta a nombre de **AGUILAR REBELO MONICA DE LAS MERCEDES** (propietario), con fecha de escritura (10/01/2019), fecha del registro de la propiedad (22/09/2021), área total del predio 527.25 m2, clave Catastral 2201500111050006.*”

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-2024-2297**, de fecha 14 de octubre del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que “La propuesta de fraccionamiento presenta 2 lotes: **LOTE 2** y **LOTE 2-A**.

- La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno, presentada por Arquitecta Silva López Juan Carlos, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LACH, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO.
- Considerando el Art. 424 del COOTAD referente a las áreas verdes, que deberán ser entregadas, por una sola vez, la propuesta de Fraccionamiento deberá realizar el pago por concepto de áreas verdes como lo establecido en el marco legal vigente;”

Y, se recomienda que “...

- Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-020-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento urbano de la Sra. **MUÑOZ SANTA FATIMA** con C.C: **1720611704**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2297** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.
- En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite **Nro. 873**, el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que el Departamento de Avalúos y Catastros genere el correspondiente título de crédito por concepto de **Servicios Administrativos** y **Áreas Verdes** 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 la señora **MUÑOZ SANTA FATIMA** con CC: **1720611704**, para el fraccionamiento urbano del Lote N.º 2 con clave catastral **2201500111050006** y una extensión de **521.66 m²**, localizado en el sector en la parroquia EL COCA, Barrio ÑUKANCHI WASI, Manzana Nro. 58, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 3563-2024 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote N.º 2, en cuestión posee un área total de 521.66 METROS CUADRADOS, siendo el propietario actual la solicitante, quien lo adquirió mediante compraventa celebrada la fecha 10 de enero del 2019 por el Notaria Segunda del Cantón Francisco de Orellana, Inscrito con N.º 795 de fecha 22 de septiembre del 2021, con número de repertorio 1197-2021 de fecha 01 de julio del 2021.;

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 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 URBANO del predio identificado como **Lote N.º 2** con clave catastral **2201500111050006** y una extensión de **521.666 m²**, ubicado en la **Manzana 58**, parroquia **EL COCA**, Barrio **ÑUKANCHI WASI**, del Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por la **Sra. MUÑOZ SANTA FATIMA** con CC: **1720611704** y, conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2297**, de fecha 14 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-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2297**, de fecha 14 de octubre del 2024:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO		VEREDA	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 2		46,60m2	236,50m2	283,10m2
2	LOTE 2-A		20,36m2	217,22m2	237,58m2
TOTAL			66,96m2	453,72m2	520,68m2
CUADRO DE ÁREAS GLOBALES					
ÁREA NETA		ÁREA DE AFECTACIONES		ÁREA TOTAL	
453,72m2		66,96m2		520,68m2	
453,72m2		66,96m2		520,68m2	

Cuadro de colindantes

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 2	236,50m ²	CON LOTE 3 EN 15.36m	CON LOTE 2-A EN 16.00m	CON CALLE FERNANDO ROY EN 14.87	CON CALLE ZAPOTAL EN 15.32m
LOTE 2-A	217,22m ²	CON LOTE 3 EN 13.10m	CON LOTE 1 EN 16.57m	CON CALLE FERNANDO ROY EN 13.60m	CON LOTE 2 EN 16.00m

Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, de conformidad con lo prescrito en el Art. 424 del COOTAD, recibirá el pago correspondiente a la participación por áreas verdes tal como se ha indicado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2297**, de fecha 14 de octubre del 2024.

Artículo 4.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona a la **Sra. MUÑOZ SANTA FATIMA** con CC: **1720611704**, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, así como la dirección de correo leide.zambrano198@gmail.com que ha signado el administrado para notificaciones virtuales.

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 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 DE 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 Chond, Msc.
SECRETARIO GENERAL-GADMEQ

