

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 928-ALC-GADMFO-2024

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
GUAMAN YANES JAVIER ALEXANDER**

**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, 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, 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, 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, mediante oficio S/N de fecha 21 de noviembre del 2024, signado con trámite N° **21993**, el Sr. **GUAMAN YANES JAVIER ALEXANDER** con CC: 110521263-1, solicita a la Tnlga. Shirma Cortés, alcaldesa del GAD Municipal Francisco de Orellana la aprobación del fraccionamiento rural del terreno ubicado en la Parroquia: Nuevo Paraíso; Sector: San Cristóbal; Predio: 13-B-38;

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2024-2626 de 17 de diciembre de 2024, suscrito por la Ing. Katty Guaman, Analista de Catastro Rural y por el Ing. Ulises Jiménez en su calidad de Jefe de Avalúos y Catastros del GADMFO se indica. “Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201590120158, a nombre JA VIER ALEXANDER GUAMAN YANES con C.I 1105212631, ubicado en la parroquia NUEVO PARAISO, sector SAN CRISTOBAL, con una superficie de 88.970,53 m2. 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 2201590120158, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PIT-P). En el suelo de Producción Agrícola 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-2024-02913**, de fecha 20 de diciembre del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye 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. Así también se recomienda. “• Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-14-2011 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento del Sr. GUAMAN YANES JAVIER ALEXANDER C.I. 110521263-1, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2023-02913 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. • En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° 21993, 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 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-014-2011 se entregará el trámite al petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”;

Que, con fecha 26 de diciembre de 2024 la Dirección de Talento Humano emitió la Acción de Personal No. 1425-GADMFO-2024, documento mediante el cual se registra al Ab. Vinicio Iván Zambrano Cuenca como Secretario General Subrogante del GAD Municipal Francisco de Orellana;

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 la Constitución de la República y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del predio identificado como **Lote No. 13-B38** con clave catastral **2201590120158**, y una extensión de **8.8971 has.**, localizado en Sector **SAN CRISTÓBAL**, de la Parroquia **NUEVO PARAÍSO**, cantón **FRANCISCO DE ORELLANA**, provincia de **ORELLANA**, tal como ha sido solicitado por el señor **GUAMAN YANES JAVIER ALEXANDER** con **CI: 1105212631** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-02913**, de fecha 20 de diciembre 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-DPRUS-2024-02913**, de fecha 20 de diciembre del 2024:

LOTE 13-B-38, LOTE 13-B-38-A, LOTE 13-B-38-B, LOTE 13-B-38-C, LOTE 13-B-38-D, LOTE 13-B-38-E, LOTE 13-B-38-F, LOTE 13-B-38-G.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO		VÍA DE ACCESO	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 13-B-38-A			1,0667has	1,0667has
2	LOTE 13-B-38-B			1,0667has	1,0667has
3	LOTE 13-B-38-C			1,0667has	1,0667has
4	LOTE 13-B-38-D			1,0667has	1,0667has
5	LOTE 13-B-38-E			1,0666has	1,0666has
6	LOTE 13-B-38-F			1,0666has	1,0666has
7	LOTE 13-B-38-G			1,0666has	1,0666has
8	LOTE 13-B-38			1,0666has	1,0666has
			0,3641Has		
TOTAL			0,3641has	8,5332has	8,8973has

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 13-B-38-A	1,0667HAS	CON EQUIPMENTS Y SERVICES 3R CIA. LTDA. EN 108,56m	CON LOTE 13-B-38-B EN 96,78m	CON VÍA DE ACCESO EN 110,52m	CON COMUNA QUICHUA CORAZON DE ORIENTE EN 98,02m
LOTE 13-B-38-B	1,0667HAS	CON EQUIPMENTS Y SERVICES 3R CIA. LTDA. EN 110,92m	CON LOTE 13-B-38-C EN 95,55m	CON VÍA DE ACCESO EN 110,93m	CON LOTE 13-B-38-A EN 96,78m
LOTE 13-B-38-C	1,0667HAS	CON EQUIPMENTS Y SERVICES 3R CIA. LTDA. EN 20,72m, EN 91,64m	CON LOTE 13-B-38-D EN 94,31m	CON VÍA DE ACCESO EN 112,37m	CON LOTE 13-B-38-B EN 95,55m
LOTE 13-B-38-D	1,0667HAS	CON EQUIPMENTS Y SERVICES 3R CIA. LTDA. EN 107,08m	CON ALEJANDRO WILMER TANGUILA MAMALLACTA EN 93,96m	CON VÍA DE ACCESO EN 120,65m	CON LOTE 13-B-38-B EN 94,31m
LOTE 13-B-38-E	1,0666HAS	CON VÍA DE ACCESO EN 124,23m	CON LOTE 13-B-38-F EN 87,56m	CON ECO AMBIENTAL ANDINA CIA LTDA. EN 5,76m Y CON LUIS MARLON SOTOMAYOR MENA EN 118,72m	CON COMUNA QUICHUA CORAZON DE ORIENTE EN 84,09m
LOTE 13-B-38-F	1,0666HAS	CON VÍA DE ACCESO EN 118,71m	CON LOTE 13-B-38-G EN 92,22m	CON ECO AMBIENTAL ANDINA CIA LTDA. EN 118,68m	CON LOTE 13-B-38-E EN 87,56m
LOTE 13-B-38-G	1,0666HAS	CON VÍA DE ACCESO EN 112,99m	CON LOTE 13-B-38 EN 96,65m	CON ECO AMBIENTAL ANDINA CIA LTDA. EN 112,96m	CON LOTE 13-B-38-F EN 92,22m
LOTE 13-B-38	1,0666HAS	CON VÍA DE ACCESO EN 99,85m	CON HUGO WILMER TANGUILA MAMALLACTA EN 102,09m	CON ECO AMBIENTAL ANDINA CIA LTDA. EN 116,20m	CON LOTE 13-B-38-G EN 96,65m

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



①

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. NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona al señor **GUAMAN YANES JAVIER ALEXANDER con CI: 1105212631**; quien no ha consignado medios electrónicos para notificaciones.

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 veintisiete días del mes de diciembre 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 veintisiete días del mes de diciembre del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


Ab. Iván V. Zambrano

SECRETARIO GENERAL (S) -GADMFO

