

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 001-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE**

**TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTES SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República 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, jasegurando 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, mediante oficio de 28 de noviembre de 2024 ingresado a través de Secretaría General el 2 de diciembre del 2024, el Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE** con CC: **1702815653**, solicitan la aprobación del fraccionamiento agrícola del lote S/N con ubicado en el sector Unión y Patria, Parroquia Taracoa;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-2643**, de fecha 11 de diciembre del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez en su calidad de Jefe de Avalúos y Catastros, se indica que: “*Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201520070156, a nombre de LUIS VICENTE ALBAN BARRAGAN C.I. 1702815653, ubicado en la parroquia Taracoa, sector Unión y Patria, con una superficie de 14.0146 Ha. Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral.*

Mediante Ordenanza Municipal N°013-2021 se aprueba 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."

De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201520070156, 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. (...) 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-DPRUS-2024-2893**, de fecha 18 de diciembre del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que:



- “Cabe indicar que el Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE con CC: 1702815653**, 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° 8824-2024** emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 07 de noviembre del 2024 del Lote S/N, parroquia Matriz, sector Precooperativa Unión y Patria, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 14 has.
- **Lote S/N**, ubicado en el Sector Unión y Patria, Parroquia Taracoa, Cantón **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Provincia de Orellana; cuya superficie **TOTAL** es de **14.0146 has**, con clave catastral N° **2201520070156**.

La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE con CC: 1702815653**, presentada por la **Arquitecto 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 del Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE con CC: 1702815653**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2893** 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.22691**, 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 peticionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”;

Que, de la documentación adjuntada por el señor **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE** con CC: **1702815653**, para el fraccionamiento agrícola del Lote S/N con clave catastral **2201520070156** y una extensión de **14,0146 has**, localizado en el sector Unión y Patria, parroquia Taracoa, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 8824-2024 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote N.º S/N, en cuestión posee un área total de 14 HECTAREAS, siendo el propietario actual el solicitante, quien lo adquirió mediante posesión efectiva celebrada la fecha 08 de octubre del 2024 ante la Notaría Única del Cantón Aguarico por Lisbeth Mary Llori



Alomia, Inscrito con N.º 79 de fecha 07 de noviembre del 2024, con número de repertorio 2402-2024.;

Que, la propuesta está enmarcada en las consideraciones técnicas y legales explicadas en la **OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2032, 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 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 N.º S/N**, con clave catastral **2201520070156**, y una extensión de 14.0146 has, localizado en el sector **UNIÓN Y PATRIA**, de la parroquia **TARACOA**, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE** con CC: **1702815653** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2893**, de fecha 18 de diciembre del 2024.



Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	FRANJA DE PROT. DE RÍO	FRANJA DE PROT. DE VÍA	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE S/N-1			3,5817HAS	3,5817HAS
2	LOTE S/N			10,4330HAS	10,4330HAS
TOTAL		0,0000HAS	0,0000HAS	14,0147HAS	14,0147HAS

CUADRO DE ÁREAS GLOBALES

ÁREA NETA TERRENOS	ÁREA DE AFECTACIONES	ÁREA TOTAL
14,0147HAS	VÍAS Y FRANJAS	14,0147HAS
14,0147HAS	0,0000HAS	14,0147HAS
	0,0000HAS	

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE COLINDANTES				
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES		
		NORTE	ESTE	SUR
LOTE S/N-1	3,5817Has	CON VÍA DE LASTRE EN 149,00m	CON LOTE S/N EN 267,92m	CON HEREDEROS DE ZOTO LUDENA PEDRO RAUL EN 149,00m
				CON ZONA URBANA EN 36,44m, CON LOPEZ MEZA LEIDI TEREZA EN 25,00m Y EN 16,00m, CON ÁVILA PEREZ JOSÉ ÁNGEL EN 32,00m, CON VANEGAS LEMA ZOILA PIEDAD EN 24,99m, CON 31,99m Y CON 50,00m, CON ZONA URBANA EN 12,01m, CON REYEZ JIMENEZ VICTOR HUGO EN 32,00m, EN 16,00m EN LEMA GUILLÉN SEGUNDO ROBERTO EN 16,00m Y EN 25,00m, CON ZONA URBANA EN 91,43m
LOTE S/N	10,4330Has	CON VÍA DE LASTRE EN 381,69m	CON PIEDRA PLAZA ORLANDO DE JESUS EN 269,07m	CON HEREDEROS DE ZOTO LUDENA PEDRO RAUL EN 401,25m
				CON LOTES S/N-1 EN 267,92m

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 Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE** con CC: **1702815653**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2893**, de fecha 18 de diciembre 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 Sr. **ALBAN BARRAGAN LUIS VICENTE** con CC: **1702815653**. Al no haber consignado medios electrónicos, no se dispone la notificación por medios digitales.

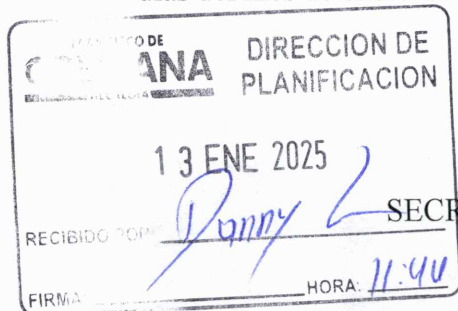
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

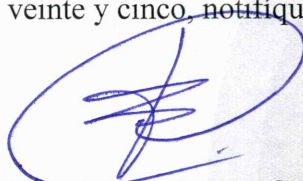
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los siete días del mes de enero del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


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 siete días del mes de enero del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –




Ab. Iván Zambrano Cuenca

SECRETARIO GENERAL ENCARGADO-GADMFO

