

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 002-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA**

**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, ¡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, mediante oficio S/N de 12 de diciembre del 2024, la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA** con CC: **1708417462**, solicitan lo siguiente. “Por medio de la presente, Yo, **LÓPEZ DELGADO MARIA ANGELITA**, titular de la cédula de ciudadanía número 170841746-2, me dirijo a usted con el fin de solicitar formalmente el **FRACCIONAMIENTO RURAL** del predio ubicado en la Parroquia El Dorado, Sector Plan Comunal, km 5 vía al Auca”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-2625**, de fecha 16 de diciembre del 2024, suscrito por los Ings. Katty Guamán y Ulises Jiménez en sus calidades de Analista de Catastro Rural y Jefe de Avalúos y Catastros, se indica que: “*Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201540050006, a nombre MARIA ANGELITA LOPEZ DELGADO con C.I. 1708417462, ubicado en la parroquia EL DORADO, sector LAS MIELES, con una superficie de 321.231,775 m². 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 2201540050006, 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-2024-2952**, de fecha 24 de diciembre del 2024, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que:

- *"Cabe indicar que la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA con CC: 1708417462**, 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° 9840-2024 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 12 de diciembre del 2024 del Lote N°2, parroquia El Dorado, sector Agrupación Mieles (HOY PLAN COMUNAL), Cantón Francisco de Orellana, con un área de 35.8804 has.*
- ***Lote N° 2**, ubicado en el Sector Las Mieles, Parroquia El Dorado, Cantón **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, Provincia de Orellana; cuya superficie TOTAL es de **32,1232 has**, con clave catastral N° **2201540050006**.*

*La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno de la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA con CC: 1708417462**, presentada por el Arquitecto **NASIMBA CABEZAS JONNATAN PATRICIO**, con Registro Profesional No. 2024-622-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 la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA con CC: 1708417462**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2952** 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.23325**, 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 la señora **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA con CC: 1708417462**, para el fraccionamiento agrícola del Lote 02 con clave catastral **2201540050006** y una extensión de **32,1232 has**, localizado en el sector Las Mieles, parroquia El Dorado, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 9840-2024 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 35.8804 HECTAREAS, siendo el propietario actual la solicitante, quien lo adquirió mediante cancelación de hipoteca (levantamiento de prohibición de enajenar) celebrada la fecha 11 de diciembre del 2024 ante la Notaría Primera del Cantón Francisco de Orellana por el Dr. Iván Gómez Durán, Inscrito con N.º 441 de fecha 12 de diciembre del 2024, con número de repertorio 2686-2024.;

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 2**, con clave catastral **2201540050006**, y una extensión de 32.1232 has, localizado en el sector **LAS MIELES**, de la parroquia **EL DORADO**, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA** con CC: **1708417462** y conforme se



ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2952**, de fecha 24 de diciembre 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-2024-2952**, de fecha 24 de diciembre del 2024:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN DE LOTES	ÁREA TOTAL	ÁREA NETA
LOTE 2 (CUERPO 1)	3,779.13 m2	235,669.34 m2
LOTE 2(CUERPO 2)	86,502.90 m2	
LOTE 2 (CUERPO 3)	124,681.63 m2	
LOTE 2 (CUERPO 4)	20,705.68 m2	
LOTE 2-A (CUERPO 1)	77,808.55 m2	78,629.70 m2
LOTE 2-A (CUERPO 2)	821.15 m2	
FRANJA DE PROTECCIÓN FRDE LA VIA DE LASTRE	1,559.01 m2	—
DERECHO DE QUEBRADA	3,488.60 m2	—
PASO DE SERVIDUMBRE	1,799.98 m2	—
CAMINO DE INGRESO	85.15 m2	—
AREA TOTAL PREDIO:	321,231.78 M2	314,299.04 M2

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE LINDEROS						
Lote N°	Area Util	Area Total	Norte	Este	Sur	Oeste
Lote 2 CUERPO1	3,779.13 m2	235,669.34 m2	En 37.48m Con Chanba Pago Rosa Angelica	En 45.26m Con Franja de Protección de la Via de Lastre	En 86.61m Con Lote 2-A Cuerpol	En 94.91m Con Zambrano Velasquez Perfecta Haydee y otros
Lote 2 CUERPO2	86,502.90 m2		En 146.21m Con Lote 2-A Cuerpo 1 En 7.52m Camino de ingreso En 23.30m Con Chanba Pago Rosa Angelica	En 707.22m Con Chanba Acaro Klever	En 6.00m Con Paso de Servidumbre En 115.34m Con Lote 2-A Cuerpo 1	En 608.67m Con Lote 2-A Cuerpo 1
Lote2 CUERPO3	124,681.63 m2		En 165.70m Con Lote 2-A Cuerpo 1 En 6.00m Con Paso de Servidumbre	En 784.04m Con Chanba Pago Manuel Antonio	En 144.55m Con Franja de Protección de Quebrada	En 40.10m Con Zambrano Velasquez Alexi Alexandra En 223.27m Con Zambrano Cedeño Ruth Elaira En 213.51m Con Zambrano Velasquez Daicy Haydee En 205.98m Con Zambrano Velasquez Telmo Darío En 155.68m Con Zambrano Clacado Paula Esperanza
Lote 2 CUERPO4	20,705.68 m2		En 147.24m Con Franja de Protección de Quebrada	En 178.69m Con Chanba Pago Manuel Antonio	En 137.26m Con Falcones Cedeño Silvio Narcisca	En 127.92m Con Zambrano Velasquez Alexi Alexandra
Lote 2-A CUERPO 1	77,808.55 m2	78,629.70 m2	En 94.59m Con Franja de Protección de la Via de Lastre En 14.67m Con Camino de ingreso En 86.61m Con Lote 2 Cuerpol En 115.34m Con Lote 2 Cuerpo2	En 146.21m Con Lote 2 Cuerpo 2 En 608.67m Con Lote 2 Cuerpo 2 En 300.00m Con Paso De Servidumbre	En 165.70m Con Lote 2 cuerpo 3	En 57.75m Con Zambrano Cedeño Paula Esperanza En 210.25m Con Zambrano Cedeño Pedro Benjamín En 207.33m Con Zambrano Calcedo Celso Euripides En 451.36m Con Zambrano Velasquez Perfecta Haydeey otros
Lote 2-A CUERPO 2	821.15 m2		En 37.68m Con Chanba Pago Rosa Angelica	En 35.12m Con Franja de Protección de la Via de Lastre	—	En 40.02m Con Franja de Protección de la Via de Lastre

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



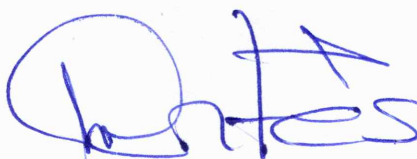
Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el valor equivalente a áreas verdes, sin perjuicio de las áreas destinadas para veredas, aceras o bordillos conforme las áreas que se aprueban.

Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA** con CC: **1708417462**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-2952**, de fecha 24 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 a la Sra. **LOPEZ DELGADO MARIA ANGELITA** con CC: **1708417462**. Así como a la dirección de correo mariangelita123@gmail.com que ha asignado el administrado para notificaciones virtuales.

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. Vinicio Iván Zambrano Cuenca.
SECRETARIO GENERAL ENCARGADO-GADMFO



