

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 037-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA - PAGUAY YAMA
FERNANDO POLIBIO Y BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA**

**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.”;



18

19

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, 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, mediante RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2023-0025 de fecha 27 de julio de 2023, el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana, en el artículo 1 prescribe, RATIFICAR, en el cargo de ALCALDESA del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a la Tnlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel, como consecuencia de la destitución que operó contra el predecesor señor José Ricardo Ramírez Riofrio en aplicación a lo resuelto en la sentencia de la fecha 29 de mayo de 2023, a las 16h32, emitida dentro de la causa Nro. 180-2022-TCE por el Pleno del Tribunal Contencioso Electoral, misma que se ejecutorió por el Ministerio de la Ley en fecha 05 de junio de 2023;

Que, mediante oficio S/N de 25 de noviembre de 2024 ingresado a Secretaría General del GADMFO en la misma fecha y signado con trámite N.º **22226**, los Sres. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: **1707144877** y **BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA** con CC: **1001257565**, solicitan “*la APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del PREDIO RURAL, de 19 hectáreas a favor del señor PAGUAY YAMA PAULO SIXTO, con CC: 1707335483, ubicado en la Comunidad Las Mieles perteneciente a la Parroquia García Moreno, Lote N.º 06, vía Los Zorros, km 8, margen izquierdo, vía principal*”.

Que, de la documentación adjuntada por los señores **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: **1707144877** y **BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA** con CC: **1001257565**, para el fraccionamiento agrícola del Lote N.º 06 con clave catastral **2201560010009** y una extensión de **38,1945 has** según el levantamiento planimétrico, localizado en el sector Las Mieles, parroquia García Moreno, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 281-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote N.º 06-06A, en cuestión posee un área total de 38.3442 HECTAREAS, siendo el propietario actual el solicitante, quien lo adquirió mediante Rectificatoria de Transferencia de dominio celebrada la fecha 06 de septiembre del 2024 ante el Ab. Gavica



Zavala Kenyi Valria por el Ministerio de Agricultura y Ganadería, Inscrito con N.º 1115 de fecha 14 de noviembre del 2024, con número de repertorio 2461-2024.;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-0007**, de fecha 16 de enero del 2025, suscrito por la Ing. Katty Guamán en su calidad de Analista de Catastro, se indica que: *“Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201560010009, a nombre **ERMINDA ROSA BENALCAZAR ROSERO con C.I. 1001257565** y **FERNANDO POLIBIO PAGUAY YAMA con C.I. 1707144877**, ubicado en la parroquia GARCIA MORENO, sector LAS MIELES, con una superficie de 381.944,793 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral.*

(...)

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-DPR-2025-0072**, de fecha 20 de enero del 2025, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que:

- Cabe indicar que los Sres. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: 170714487-7 y **BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA** con CC: 100125756-5, deberán 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° 281-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 14 de Enero del 2025 del Lote N° 06-6A Parroquia García Moreno, Sector Las Mieles, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 38.3442 has.
- Lote N° 06-6A, ubicado en el Sector San Cristóbal, Parroquia García Moreno, Sector Las Mieles, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 38.1945 has, con clave catastral N° 2201560010009.

La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno de los Sres. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: 170714487-7 y **BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA** con CC: 100125756-5, presentada por el por el topógrafo Aguilar Mora José Basilio, con Registro Profesional No. 2024-418-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. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: 170714487-7 y

BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA con CC: **100125756-5**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0072** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

- En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º **22226**, 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, 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, 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 06-06A**, con clave catastral **2201560010009**, y una extensión de 38.1945 has según el levantamiento planimétrico, localizado en el sector **LAS MIELES**, de la parroquia **GARCÍA MORENO**, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por los Sres. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: **1707144877** y **BENALCAZAR**



ROSERO ERMINDA ROSA con CC: **1001257565** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0072**, de fecha 20 de enero del 2025.

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-DPR-2025-0072**, de fecha 20 de enero del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS		
LOTE	ÁREAS (Ha.)	
	SUBTOTAL	TOTAL
Lote 06-06A	18.6218	18.6218
Lote 06-06A-1	Cuerpo 1	9.3932
	Cuerpo 2	8.6843
Vía de acceso	0.7148	0.7148
Derecho de vía	0.7840	0.7840
AREA TOTAL		38.1981

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE LINDEROS				
LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
06-06A	Con Paguay Yama Pedro Antonio en 914.8 m.	Con Vía de acceso en 886.6m.	Con Lote 06-06A-1 Cuerpo 1 en 206.9m.	Con Veloz Manobanda Ramiro Vinicio en 207.6m.
06-06A-1	Cuerpo 1	Con Paguay Yama Pedro Antonio en 451.7m.	Con Vía de acceso en 306.9m.	Con Derecho de vía pública en 354.6m.
	Cuerpo 2	Con Paguay Yama Pedro Antonio en 428.1 m.	Con Veloz Manobanda Ramiro Vinicio en 462.2m.	Con Lote 06-06A en 206.9m.
			Con Abad Julio en 212.3m.	Con Derecho de vía pública en 248.3m.

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. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: **1707144877** y

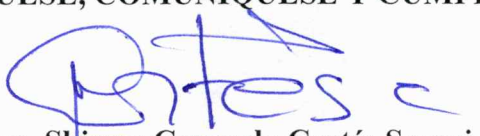


BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA con CC: **1001257565**, conforme se ha justificado en las conclusiones del **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0072**, de fecha 20 de enero del 2025, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona a los Sres. **PAGUAY YAMA FERNANDO POLIBIO** con CC: **1707144877** y **BENALCAZAR ROSERO ERMINDA ROSA** con CC: **1001257565**. 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.

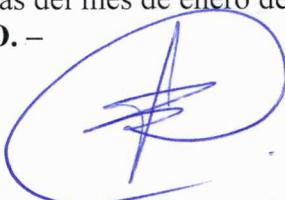
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luis Uquillas, ciudad de El Coca, a los veintisiete días del mes de enero del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y 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 veintisiete días del mes de enero del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –



Ab. Iván Zambrano Cuenca.
SECRETARIO GENERAL GADMFO (E).

