

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0152-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
CUASQUER CUASQUER MARÍA CLEOFE**

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

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), dentro de los derechos de libertad reconoce y garantiza a favor de las personas *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que, el artículo 226 de la CRE, ordena: *“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 CRE, señala: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;

Que, los numerales 1) y 2) del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), determinan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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 y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 321 señala de la CRE, 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 (en adelante LOOTUGS) 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 LOOTUGS 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 LOOTUGS ordena: “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 LOOTUGS 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 indica: “Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) 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 470 del COOTAD 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 artículo 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, con trámite No. 21392 de 11 de noviembre de 2024, suscrito por la señora CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFE con CI: 1500395965, quien solicita se autorice el fraccionamiento urbano del predio ubicado en la parroquia EL COCA, Barrio UNION IMBABUREÑA, Manzana Nro. 3, lote Nro. 5;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-AYC-2025-02453 de 19 de noviembre de 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez Bustamante, Jefe de Avalúos y Catastros, se informa que: *"Informe que, revisando la base de datos del sistema informático Cabildo y el libro de registro que reposa en esta dependencia, el terreno ubicado en el Barrio Unión Imbabureña, manzana Nro. 3, lote Nro. 5, consta a nombre de CUASQUER CUASQUER MARÍA CLEOFE (propietaria), con fecha de escritura (22/04/2014), fecha de registro de la propiedad (23/04/2014), área total del predio 3.698,01 m², clave catastral 2201500402089005. (...);*

Que, con fecha 05 de febrero de 2025, la Dirección de Riesgos del GADMFO emite el CERTIFICADO ADMINISTRATIVO DE RIESGOS LINEA DE FABRICA N° 042, instrumento elaborado por el Ing. Alexander Angulo Valencia, Analista de Atención, Prevención y Mitigación de Riesgos y revisado por Ing. Javier Tierra, Jefe del Departamento de Monitoreo, Prevención y Mitigación de Riesgos del GADMFO, mismo que en su parte pertinente determina la procedencia para realizar el trámite correspondiente solicitado por el usuario;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2024-040 de 24 de marzo de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye: *"(...) CONCLUSIÓN: La propuesta de FRACCIONAMIENTO URBANO del terreno de la Sra. CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFE con CI: 1500395965, presentada por el arquitecto. JUAN CARLOS SILVA LOPEZ, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-RJG, presenta los siguientes lotes: LOTE N°5-A, LOTE N°5-B, LOTE N°5-C, LOTE N°5-D, LOTE N°5-E, LOTE N°5-F, LOTE N°5-G (AREA VERDE), de la mazana N° 3, del barrio UNION IMABUREÑA.*

CUADRO DE AREAS:



CUADRO DE AREAS		
DENOMINACION		AREA NETA
MANZANA "3"	LOTE N° 5-A	519.47 M2
	LOTE N° 5-B	515.20 M2
	LOTE N° 5-C	512.96 M2
	LOTE N° 5-D	510.71 M2
	LOTE N° 5-E	508.47 M2
	LOTE N° 5-F	462.09 M2
	LOTE N° 5-G AREA VERDE	649.22 M2
	CALLE QUITO	660.70 M2
TOTAL AREA NETA:		A=4338.82m2

CUADRO DE COLINDANTES

COLINDANTES LOTE 5-A		COLINDANTES LOTE 5-C		COLINDANTES LOTE 5-E		COLINDANTES LOTE 5-G AREA VERDE	
NORTE	CON CALLE SAN ANTONIO Y LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 38.42m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-B EN 38.14m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-D EN 37.81m	NORTE	CON EL LOTE N° 11-A EN 20.25m
SUR	CON EL LOTE N° 5-B EN 38.33m	SUR	CON EL LOTE N° 5-D EN 37.98m	SUR	CON CALLE QUITO EN 37.64m	SUR	CON CALLE QUITO EN 6.09m
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 12.61m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) LOTE 1, LOTE 2 EN 77.78m
OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 14.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON LOTE E.D.C.B.A EN 66.61m LOTE A EN 19.95m CON CALLE SAN ANTONIO EN 12.98m
SUPERFICIE = 519.47 m2		SUPERFICIE = 512.96 m2		SUPERFICIE = 508.47 m2		SUPERFICIE = 649.22 m2	
COLINDANTES LOTE 5-B		COLINDANTES LOTE 5-D		COLINDANTES LOTE 5-F			
NORTE	CON EL LOTE N° 5-A EN 38.31m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-C EN 37.98m	NORTE	CON CALLE QUITO EN 43.59m		
SUR	CON EL LOTE N° 5-C EN 38.14m	SUR	CON EL LOTE N° 5-E EN 37.81m	SUR	CON CALLE QUITO EN 43.46m		
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 10.84m		
OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 10.63m		
SUPERFICIE = 515.20 m2		SUPERFICIE = 510.71 m2		SUPERFICIE = 462.09m2			

CUADRO DE AREA VERDE

COLINDANTES LOTE 5-G AREA VERDE	
NORTE	CON EL LOTE N° 11-A EN 20.25m
SUR	CON CALLE QUITO EN 6.09m
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) , LOTE 1, LOTE 2 EN 77.78m
OESTE	CON LOTE E.D.C.B.A EN 66.61m LOTE A EN 19.95m CON CALLE SAN ANTONIO EN 12.98m
SUPERFICIE = 649.22 m2	

• Considerando el Art. 424 del COOTAD referente a las áreas verdes, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL O METROPOLITANO como bienes de dominio y uso público. • Con los datos técnicos del predio referente a sus dimensiones y área, no se encuentra afectado por 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"- establece áreas mínimas y frentes mínimos correspondiente a los polígonos de intervención de los bienes antes mencionados. • Cabe indicar que la señora. CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFÉ con CI: 1500395965, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la línea de fabrica N°0061054, ya que presentan variantes de áreas, linderos, dimensiones, numero de manzana, aclaratoria de RURAL a URBANO, por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario. RECOMENDACIÓN. • 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. CUASQUER CUASQUER MARIA



CLEOFE con CI: 1500395965, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME N°. 040- DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. • En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° 21392, 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 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 CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFE con CI: 1500395965, para el fraccionamiento urbano del Lote N.º 5, Manzana 3, con clave catastral 2201500402089005 y una extensión de 4338.82 m², localizado en el Barrio Unión Imbabureña, calles San Antonio y Angochagua, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, consta el certificado Nro. 1190-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 4,395.89 metros cuadrados, siendo la propietaria actual la señora CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFE con CI: 1500395965;

Que, la propuesta de fraccionamiento urbano se enmarca dentro de las condicionantes del 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";

Que, el INFORME-GADMFO-DOT-2024-040 de 24 de marzo de 2025, cumple los requisitos que exige el artículo 124 del Código Orgánico Administrativo, es decir es inequívoco tanto en su conclusión como recomendación, lo que permite la formación de la voluntad administrativa. Siendo los servidores públicos que emiten los informes técnicos 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;

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; y,

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales i) y o) y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.



RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO URBANO** del predio identificado como Lote N.º 5, Manzana N.º 3, con clave catastral 2201500402089005, ubicado en las calles San Antonio y Angochagua, barrio Unión Imbabureña, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una extensión de 4338.82 m², tal como ha sido solicitado por la señora CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFE con CI: 1500395965 y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-2025-040, de fecha 24 de marzo 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-GADMFO-DOT-2025-040, de fecha 24 de marzo del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS		
DENOMINACION	AREA NETA	
MANZANA "3"	LOTE N° 5-A	519.47 M2
	LOTE N° 5-B	515.20 M2
	LOTE N° 5-C	512.96 M2
	LOTE N° 5-D	510.71 M2
	LOTE N° 5-E	508.47 M2
	LOTE N° 5-F	462.09 M2
	LOTE N° 5-G AREA VERDE	649.22 M2
	CALLE QUITO	660.70 M2
TOTAL AREA NETA:		A=4338.82m2

Cuadro de colindantes:

COLINDANTES LOTE 5-A		COLINDANTES LOTE 5-C		COLINDANTES LOTE 5-E		COLINDANTES LOTE 5-G AREA VERDE	
NORTE	CON CALLE SAN ANTONIO Y LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 38.42m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-B EN 38.14m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-D EN 37.81m	NORTE	CON EL LOTE N° 11-A EN 20.25m
SUR	CON EL LOTE N° 5-B EN 38.31m	SUR	CON EL LOTE N° 5-D EN 37.98m	SUR	CON CALLE QUITO EN 37.64m	SUR	CON CALLE QUITO EN 6.09m
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 12.81m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE), LOTE 1, LOTE 2 EN 77.78m
OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON LOTE E.D.C.B.A EN 66.61m LOTE A EN 19.95m CON CALLE SAN ANTONIO EN 12.98m
SUPERFICIE = 519.47 m2		SUPERFICIE = 512.96 m2		SUPERFICIE = 508.47 m2		SUPERFICIE = 649.22 m2	
COLINDANTES LOTE 5-B		COLINDANTES LOTE 5-D		COLINDANTES LOTE 5-F			
NORTE	CON EL LOTE N° 5-A EN 38.31m	NORTE	CON EL LOTE N° 5-C EN 37.98m	NORTE	CON CALLE QUITO EN 43.59m		
SUR	CON EL LOTE N° 5-C EN 38.14m	SUR	CON EL LOTE N° 5-E EN 37.81m	SUR	CON CALLE QUITO EN 43.46m		
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 13.50m	ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE) EN 10.64m		
OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 13.50m	OESTE	CON CALLE ANGOCHAGUA EN 10.63m		
SUPERFICIE = 515.20 m2		SUPERFICIE = 510.71 m2		SUPERFICIE = 462.09 m2			

Área verde:

COLINDANTES LOTE 5-G AREA VERDE		
NORTE	CON EL LOTE N° 11-A EN	20.25m
SUR	CON CALLE QUITO EN	6.09m
ESTE	CON LOTE 5-G (AREA VERDE), LOTE 1, LOTE 2 EN	77.78m
OESTE	CON LOTE E.D.C.B.A EN 66.61m LOTE A EN 19.95m CON CALLE SAN ANTONIO EN 12.98m	
SUPERFICIE = 649.22 m2		

Artículo 3. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme la propuesta formulada por la peticionaria y en concordancia con lo establecido en el artículo 424 del COOTAD y el INFORME-GADMFO-DOT-2025-040 de fecha 24 de marzo del 2025, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana recibe a su favor el área cerde de forma gratuita y obligatoria.



Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – La señora CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFÉ con CI: 1500395965 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-2025-040, de fecha 24 de marzo del 2025, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIONES. – Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona a la señora CUASQUER CUASQUER MARIA CLEOFÉ con CI: 1500395965, así como al email mary_kle.cc@hotmail.com, contado 0997431660 consignado por la solicitante.

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.

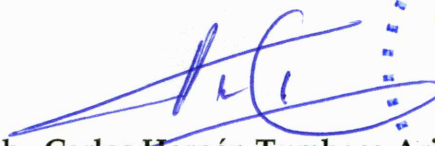
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veinte y cinco días del mes de marzo del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE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


Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinte y cinco días del mes de marzo del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO

