

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0234-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
VACA TIPAN JOHN EDUARDO

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, 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 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 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, 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, y que deberá cumplir su función social."*;

Que, el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS) dispone: *"Fraccionamiento, subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano para la viabilización del registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los"*



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 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 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 (en adelante 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 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, de acuerdo a lo prescrito en la parte final del artículo 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 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, 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, con trámite No. 21835 de 19 de noviembre de 2024, suscrito por el señor John Eduardo Vaca con cédula de ciudadanía 150038972-9, solicitó lo siguiente: *"... me ayude a quien corresponda con la aprobación de fraccionamiento de mi finca, ubicado en el Sector Payamino, Lote N° A-A-1, calle S/N y área de protección de la quebrada. (...)"*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-02470 de 26 de noviembre de 2024, suscrito por la Ing. Ulises Daniel Jiménez Bustamante en su calidad de jefe de avalúos y catastros, se informa que: *"Revidando en el Sistema Nacional de Administración de Tierras (SINAT), el predio se encuentra catastrado con la clave catastral 2201500070526, a nombre del solicitante, con una superficie de 0,3736 ha, localizado en la parroquia El Coca, sector Payamino. Ubicando la propuesta de fraccionamiento, este es congruente con la planificación catastral (...). De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante con clave catastral 2201500070526, se localiza dentro del Suelo Rural De Expansión Urbana, en el que se establece el siguiente tratamiento: (...) Ante lo expuesto se sugiere se remita al Departamento de Planificación para que se revise la propuesta de fraccionamiento. (...)"*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-DPRS-2025-764 de 22 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: *"(...) CONCLUSIÓN: • Cabe indicar que el Sr. VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729, 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: Según escritura: • Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 464-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 20 de enero del 2025 del Lote N° AA1, parroquia Puerto Francisco de Orellana, sector Payamino, cantón Francisco de Orellana, con un área de 0.3736 ha. Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica: • Lote N° AA1, ubicado en el Sector Payamino, Parroquia El Coca, Cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana; cuya superficie TOTAL es de 0.3736 has, con clave catastral N° 2201500070526. La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr. VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729, presentada por el Arquitecto Silva López Juan Carlos, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LACH, presenta los siguientes lotes:*



CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (Ha)
LOTE A-A-1	0.0683
LOTE A-A-1-12	0.0500
LOTE A-A-1-13	0.0500
LOTE A-A-1-14	0.0675
LOTE A-A-1-15	0.0500
CALLE S/N	0.0636
Area de Protección de la Quebrada	0.0242
TOTAL	0.3736

CUADRO DE COLINDANTES

CUADRO DE LINDERACION					
LOTES	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
A-A-1	Con GADPO en 23.0 m	Con CALLE S/N en 27.1 m	Con Area de Protección de la Quebrada en 27.8 m	Con LOTE A-A-1-15 en 27.5 m	0.0683 Ha
A-A-1-12	Con CALLE S/N en 18.6 m	Con MARIA TIPAN en 18.6 m	Con LOTE A-A-1-13 en 26.8 m	Con KARINA RIOFRIO en 27.0 m	0.0500 Ha
A-A-1-13	Con CALLE S/N en 18.8 m	Con MARIA TIPAN en 18.8 m	Con LOTE A-A-1-14 en 26.6 m	Con LOTE A-A-1-12 en 26.8 m	0.0500 Ha
A-A-1-14	Con CALLE S/N en 23.0 m	Con MARIA TIPAN en 25.7 m	Con Area de Protección de la Quebrada en 8.3 m, con MARIA TIPAN en 19.0 m	Con LOTE A-A-1-13 en 26.6 m	0.0675 Ha
A-A-1-15	Con GADPO en 18.1 m	Con CALLE S/N en 18.1 m	Con LOTE A-A-1 en 27.5 m	Con GADMFO en 27.8 m	0.0500 Ha

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. RECOMENDACIÓN. • 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. VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2025-764 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. • En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º 21835, 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 petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. (...);



Que, de la documentación adjuntada por el señor VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. AA1, con clave catastral 2201500070526 y una extensión de 0.3736 HA, localizado en la Parroquia Puerto Francisco de Orellana, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 261-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 13 de enero de 2025, en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 0.3868 metros cuadrados, siendo el propietario el señor VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729;

Que, la propuesta de fraccionamiento agrícola rural 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" en el Art. 211.- A fin de proteger y mantener estas zonas de actividades antrópicas intensas, el tamaño mínimo de parcelas en las que se podrán eventualmente dividir los territorios dentro de esta categoría de Ordenamiento será de 1.00 ha (una hectárea)". Así mismo y dentro de esta categoría de fraccionamiento, en todas las vías con capa de rodadura en tierra, apertura das con anterioridad a la promulgación del PUGS, se podrá fraccionar el territorio en parcelas mínimas de fraccionamiento con una cabida de 1.00 ha (una hectárea) y manteniendo como límite máximo una distancia no mayor a 500.00m medidos a cada lado de estas vías. En todos los casos de parcelación descritos en este numeral, el promotor de la parcelación tendrá la obligatoriedad de construir las vías de ingreso a cada una de las parcelas y la red de agua para las mismas. (...);

Que, el INFORME-GADMFO-DOT-DPRS-2025-764 de 22 de abril 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.

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales i) y o) y 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia AUTORIZAR el FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del predio identificado como Lote N° AA1, con clave catastral



2201500070526, localizado en el sector Payamino, Parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una extensión de 0.3736 has, tal como lo ha solicitado el señor VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729 y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-DPRS-2025-764, de fecha 22 de abril 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-DPRT-2025-764, de fecha 22 de abril del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (Ha)
LOTE A-A-1	0.0683
LOTE A-A-1-12	0.0500
LOTE A-A-1-13	0.0500
LOTE A-A-1-14	0.0675
LOTE A-A-1-15	0.0500
CALLE S/N	0.0636
Area de Protección de la Quebrada	0.0242
TOTAL	0.3736

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE LINDERACION					
LOTES	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
A-A-1	Con GADPO en 23.0 m	Con CALLE S/N en 27.1 m	Con Area de Protección de la Quebrada en 27.8 m	Con LOTE A-A-1-15 en 27.5 m	0.0683 Ha
A-A-1-12	Con CALLE S/N en 18.6 m	Con MARIA TIPAN en 18.6 m	Con LOTE A-A-1-13 en 26.8 m	Con KARINA RIOFRIO en 27.0 m	0.0500 Ha
A-A-1-13	Con CALLE S/N en 18.8 m	Con MARIA TIPAN en 18.8 m	Con LOTE A-A-1-14 en 26.6 m	Con LOTE A-A-1-12 en 26.8 m	0.0500 Ha
A-A-1-14	Con CALLE S/N en 23.0 m	Con MARIA TIPAN en 25.7 m	Con Area de Protección de la Quebrada en 8.3 m, con MARIA TIPAN en 19.0 m	Con LOTE A-A-1-13 en 26.6 m	0.0675 Ha
A-A-1-15	Con GADPO en 18.1 m	Con CALLE S/N en 18.1 m	Con LOTE A-A-1 en 27.5 m	Con GADMFO en 27.8 m	0.0500 Ha

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 artículo 424 del COOTAD, los administrados deberán 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. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor VACA TIPAN JOHN EDUARDO con CC: 1500389729.

Artículo 5. 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.

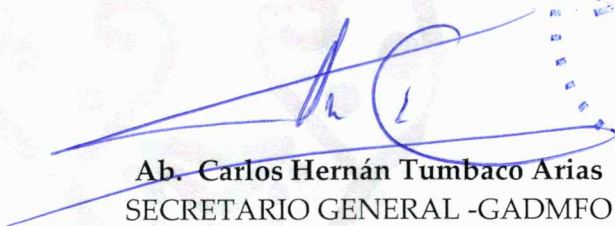
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veinticuatro días del mes de abril del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y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


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO

