

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0317-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS

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, 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 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, asegurando 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. 6004 de 31 de marzo de 2025 y oficio No. 008-2025-ETKL, suscrito por los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS, C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS, C.I. 020108078-5, solicitó lo siguiente: *"(...) Con los antecedentes y fundamentos que dejamos expuestos venimos a usted solicitando, que a través de la Dirección y/o Funcionario (s) que corresponde se sirva emitir autorización para el fraccionamiento agrícola del inmueble de nuestra propiedad, fraccionamiento que se pretende o propone conforme el proyecto constante en la planimetría adjunta (...)";*

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-0677 de 21 de abril de 2025, suscrito por la Ing. Katty Guamán en su calidad analista de catastros, se informa que: *"ANÁLISIS TÉCNICO: Revidando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201590180230, a nombre de ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 0200830743, ubicado en la parroquia NUEVO PARAISO, sector RIVERAS DEL PUNINO, con una superficie de 334.292,175 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral (...). De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante con clave catastral 2201590180230, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Protección (PPR-06). (...) CONCLUSIÓN: De acuerdo a la Tabla 29 de Edificabilidad rural de la ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025-2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025-2030, DEL ACNTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, el predio se ubica en la parroquia NUEVO PARAISO, dentro del Polígono de Intervención territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-06). En cual se establece que, el lote mínimo es de 10.000 m². (...)";*

Que, mediante INFORME-GADMFO-JPRT-2025-1078 de 27 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: *"(...) CONCLUSIÓN: - Cabe indicar que los Sres. ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS, C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS, C.I. 020108078-5, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Fraccionamiento, ya que presentan variantes de áreas, linderos y dimensiones como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario. Según escritura: - Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 2216-2025 emitido por el Registro de la propiedad*



del Cantón Francisco de Orellana de fecha 26 de Marzo del Lote N.º 33, Parroquia Nuevo Paraíso (CAB. En Unión Chimborazo), Sector Asociación Río Punino, Cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana, con un área de 30.30 has. Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica: - Lote No. 33, ubicado en la Parroquia Nuevo Paraíso, Sector Riveras del Punino, cuya superficie TOTAL es de 33.4292 ha., con clave catastral N.º 2201590180230. La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno de los Sres. ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS, C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS, C.I: 020108078-5, presentada por el ARQUITECTO SILVA LOPEZ JUAN CARLOS, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LANCH presenta los siguientes lotes: Lote N.º 33 y Lote N.º 33-A.

CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	FRANJA DE RÍO	FRANJA DE VÍA	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 33			19,3428Has	19,3428Has
2	LOTE 33-A			11,6733Has	11,6733Has
3	SERVIDUMBRE			1,0833Has	1,0833Has
4					
5					
TOTAL		0,0000HAS	0,0000HAS	32,0994Has	32,0994Has

CUADRO DE COLINDANTES

# DE LOTE	ÁREA NETA	CUADRO DE COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 33	19,3428Has	CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 988.81m, CON GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE FRANCISCO DE ORELLANA EN 29.97m, 39.98m, 30.00m, CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 7.93m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 238.38m	CON SERVIDUMBRE EN 1215.07m	CON LOTE 33-A EN 185.80m
LOTE 33-A	11,6733Has	CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 624.33m	CON LOTE 33 EN 185.80m	CON SERVIDUMBRE EN 589.34m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 202.95m

La propuesta está enmarcada dentro revisada conforme las consideraciones técnicas y legales explicadas en la OM-007-2025 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN 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 y Regulación Territorial APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento. 6. 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 Aclaratoria y fraccionamiento Agrícola de los Sres. ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS, C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS, C.I: 020108078-5, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1078 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. - En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º 6004, 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



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 los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS con C.I: 020108078-5, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. 33, con clave catastral 2201590180230 y una extensión de 30.30 HA, localizado en el sector Asociación Río Punino, Parroquia Nuevo Paraíso, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 2216-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 26 de marzo de 2025, en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 30.30 hectáreas, siendo los propietarios los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS con C.I: 020108078-5;

Que, la propuesta de fraccionamiento agrícola rural se enmarca dentro de las condicionantes del OM-007-2025 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA", en el artículo 64.- "Polígonos de intervención territorial en el suelo rural.- *"Partiendo del Modelo Territorial Cantonal del PDOT cantonal aprobado mediante la ordenanza OM-016-2019, la LOOTUGS referente a la clasificación, subclasificación del suelo del Cantón Francisco de Orellana y representado gráficamente, permite conceptualizar y delimitar los polígonos de intervención territorial (PIT) en el área rural y se determina que aproximadamente el 18,23% del suelo productivo y el 80,81% del suelo es de protección, que se subclasifica en tierras comunales y territorios ancestrales con aproximadamente 22,56%; el bosque protector Payamino, el SNAP (Sumaco y Yasuní), la franja de vida ecológica y el corredor ecológica con 43,93%. El 14,32% se considera de protección de tierras forestales por la presencia de los bosques nativos, cuya superficie deberá cumplir restricciones a cumplir de forma obligatoria. (...)"*;

Que, el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-1078 de 27 de mayo 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 No. 33, con clave catastral 2201590180230, localizado en el sector Riveras del Punino, Parroquia Nuevo Paraíso, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 33.4292 ha, tal como lo han solicitado los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS con C.I: 020108078-5, y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-1078, de fecha 27 de mayo 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-JPRT-2025-1078, de fecha 27 de mayo del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS					
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	FRANJA DE RÍO	FRANJA DE VÍA	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 33			19,3428Has	19,3428Has
2	LOTE 33-A			11,6733Has	11,6733Has
3	SERVIDUMBRE			1,0833Has	1,0833Has
4					
5					
TOTAL		0,0000HAS	0,0000HAS	32,0994Has	32,0994Has

Cuadro de colindantes:

# DE LOTE	ÁREA NETA	CUADRO DE COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 33	19,3428Has	CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 988.81m, CON GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DE FRANCISCO DE ORELLANA EN 29.97m, 39.98m, 30.00m, CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 7.93m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 238.38m	CON SERVIDUMBRE EN 1215.07m	CON LOTE 33-A EN 185.80m
LOTE 33-A	11,6733Has	CON GALARZA ORELLANA SEGUNDO GONZALO Y OTROS EN 624.33m	CON LOTE 33 EN 185.80m	CON SERVIDUMBRE EN 589.34m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO EN 202.95m

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. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – Los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS con C.I: 020108078-5 y conforme el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-1078 de fecha 27 de mayo 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 los señores ZURITA ERAZO ORLANDO MESIAS con C.I. 020083074-3 y VERDEZOTO BARAHONA CARMITA DE JESUS con C.I: 020108078-5.

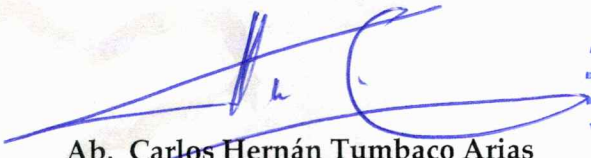
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

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 veintinueve días del mes de mayo del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

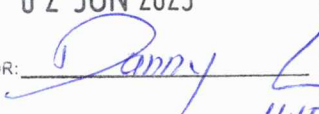

Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



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


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO



FRANCISCO DE ORELLANA ALCALDIA	DIRECCION DE PLANIFICACION
02 JUN 2025	
RECIBIDO POR:	
FIRMA:	HORA: 11:10

