

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO –
MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO**

**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. 5860 de 28 de marzo de 2025, el señor MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO con CI: 1500350978, solicitó la autorización de fraccionamiento urbano de un predio ubicado en el Barrio Flor de Oriente, sector Lotización del Sur, lotes asignados con ellos siguientes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana N° F-6, calles 12 de Febrero entre Cesar Verduga y 6 de enero esquinero;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-AYC-2025-0613 de 03 de abril de 2025, suscrito por la Ing. Laura Mora, analista de topografía de la Jefatura de Avalúos y Catastros, se informa que: *"Informo que, revisando la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio Flor de Oriente, manzana Nro. F-6, lotes Nro. del 1 al 8, consta a nombre de MORENO SAMANIEGO SIXTO ROBALINO (propietario), fecha de escritura (28-09-2006), fecha de registro (05-10-2006), área de terreno 5.199,27 m², clave catastral 2201500302021001. (...);"*

Que, con fecha 22 de mayo de 2025, la Dirección de Riesgos del GADMFO emite el INFORME TÉCNICO DE RIESGOS – LINEA DE FABRICA N° 182, instrumento elaborado por el Ing. Alexander Angulo, analista de monitoreo y prevención de riesgos y revisado por el Ing. Javier Tierra jefe de análisis, prevención y mitigación de riesgos de la directora de riesgos del GADMFO, mismo que en su parte pertinente indica que el predio se encuentra en una zona de mediano riesgo por lo que deberá rellenarse y determina la procedencia para realizar el trámite correspondiente solicitado por el usuario en el inciso previo;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051 de 29 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye: *"(...) CONCLUSIÓN: EL PREDIO SE FRACCIONA EN 8 LOTES:*

LOTE 1

LOTE 2

LOTE 3

LOTE 4

LOTE 5

LOTE 6

LOTE 7

LOTE 8



Cabe mencionar que según artículo Art. 424. Manifiesta lo siguiente "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. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno." Por lo cual mediante oficio N°900-AGADMFO-AR de fecha 25 de noviembre del 2014, se autoriza el fraccionamiento del predio en la cual se deja una área verde como se describe a continuación:



No. LOTE	LINDEROS	AREA (m2)
LOTE 9-A (ÁREA VERDE)	NORTE: Con lote No.8-A en 274,34m	38.378,23
	SUR: Con Ramos Agreda en 280,70m	
	ESTE: Con calle Rio Chambria en 169,54m	
	OESTE: Con calle Winston Ron en 110,23m	

CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE AREAS MANZANA F-6		
LOTE	AREA NETA (M2)	AREA TOTAL (M2)
1	659,74	739,12
2	653,50	683,50
3	653,22	683,22
4	652,93	731,88
5	652,96	731,88
6	652,58	682,58
7	653,11	683,11
8	655,32	734,30
TOTAL	5233,36	5669,59

CUADRO DE COLINDANTES

CUADRO DE LINDERACION					
LOTES	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA NETA M2
1	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,23 m	Con LOTE N°8 en 20,10 m	Con LOTE N°2 en 32,68m	CON WINSTON RON EN 32,69m	659,74
2	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°7 en 20,00m	Con LOTE N°3 en 32,67m	Con LOTE N°1 en 32,68m	653,50
3	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°6 en 20,00m	Con LOTE N°4 en 32,65m	Con LOTE N°2 en 32,678m	653,22
4	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°5 en 20,00m	Con CALLE CESAR VERDUGA en 32,635m	Con LOTE N°3 en 32,65m	652,93
5	Con LOTE N°4 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con CALLE CESAR VERDUGA en 32,635m	Con LOTE N°6 en 32,64m	652,96
6	Con LOTE N°3 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°5 en 32,64m	Con LOTE N°7 en 32,64m	652,58
7	Con LOTE N°2 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°6 en 32,64m	Con LOTE N°8 en 32,65m	653,11
8	Con LOTE N°1 en 20,10m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°7 en 32,65m	CON WINSTON RON EN 32,65m	655,32

La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno del Sr. MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO CON CI: 1500350978, presentada por el JUAN CARLOS SILVA LOPEZ, con



Registro Profesional No. 2025-348-DOP-GADMFO-JA, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO el predio se fracciona en 8 lotes quedando de la siguiente manera;

LOTE 1

LOTE 2

LOTE 3

LOTE 4

LOTE 5

LOTE 6

LOTE 7

LOTE 8

Propuesta enmarcada dentro de las consideraciones técnicas y legales descritas en el LOTRYTA, LOOGTUS, COOTAD, y las ordenanzas municipales OM-007-2025 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025-2037, Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2037 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA", por tal razón es criterio de la dirección de ordenamiento territorial APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento urbano.

RECOMENDACIÓN.

- TAL COMO LO ESTABLECEN EL COOTAD EN SU ART. 474 Y LA ORDENANZA OM-07-2025 VIGENTE, ES FACULTAD DE LA MÁXIMA AUTORIDAD MUNICIPAL DEL GADMFO LA SRA. ALCALDESA SHIRMA CORTES O SU DELEGADO, RESOLVER EL PROCESO DE FRACCIONAMIENTO URBANO DEL SR. MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO CON CI: 1500350978, CON EL CORRESPONDIENTE ACTO ADMINISTRATIVO, POR TAL RAZÓN SE ENTREGA EL EXPEDIENTE COMPLETO CON EL RESPECTIVO INFORME N°. 051-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL QUE SEÑALA CUMPLIR CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS.
- EN EL CASO DE CONTAR CON LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE APRUEBA EL 5860, 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 el señor MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO con CI: 1500350978, para el fraccionamiento de los lotes números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 de la manzana N° F-6, con clave catastral 2201500302021001 y una extensión de 5200.00 m², localizado en el Barrio Flor de Oriente, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, consta el certificado Nro. 3322-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 29 de abril de 2025 en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 5.200 m², siendo el propietario actual el señor Moreno Samaniego Sixto Rosalino con CI: 1500350978;

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051** de 29 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; 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 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Manzana F-6 con clave catastral 2201500302021001, ubicado en las calles 12 de Febrero, Cesar Verduga, 6 de Enero y Winston Ron, barrio Flor de Oriente, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con un área 5200,00 m², tal como ha sido solicitado el señor MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO con CI: 1500350978 y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051**, de fecha 29 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-DOT-2025-0051**, de fecha 29 de mayo del 2025:

Cuadro de áreas:



CUADRO DE AREAS MANZANA F-6		
LOTE	AREA NETA (M2)	AREA TOTAL (M2)
1	659,74	739,12
2	653,50	683,50
3	653,22	683,22
4	652,93	731,88
5	652,96	731,88
6	652,58	682,58
7	653,11	683,11
8	655,32	734,30
TOTAL	5233,36	5669,59

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE LINDERACION					
LOTES	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA NETA M2
1	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,23 m	Con LOTE N°8 en 20,10 m	Con LOTE N°2 en 32,68m	CON WINSTON RON EN 32,69m	659,74
2	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°7 en 20,00m	Con LOTE N°3 en 32,67m	Con LOTE N°1 en 32,68m	653,50
3	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°6 en 20,00m	Con LOTE N°4 en 32,65m	Con LOTE N°2 en 32,678m	653,22
4	CON CALLE 12 DE FEBRERO EN 20,00m	Con LOTE N°5 en 20,00m	Con CALLE CESAR VERDUGA en 32,635m	Con LOTE N°3 en 32,65m	652,93
5	Con LOTE N°4 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con CALLE CESAR VERDUGA en 32,635m	Con LOTE N°6 en 32,64m	652,96
6	Con LOTE N°3 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°5 en 32,64m	Con LOTE N°7 en 32,64m	652,58
7	Con LOTE N°2 en 20,00m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°6 en 32,64m	Con LOTE N°8 en 32,65m	653,11
8	Con LOTE N°1 en 20,10m	Con CALLE 6 DE ENERO en 20,00 m	Con LOTE N°7 en 32,65m	CON WINSTON RON EN 32,65m	655,32

Artículo 3. – AREAS VERDES. - Conforme el artículo 424 del COOTAD, Oficio N° 900-AGADMFO-AR de fecha 25 de noviembre del 2014, se autoriza el fraccionamiento del predio en la cual se deja una área verde, tal como se ha reconocido en el INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051 de fecha 29 de mayo del 2025.

Artículo 4.- ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO con CI: 1500350978 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051 de fecha 29 de mayo del 2025, deberán realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

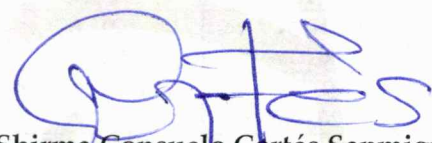
Artículo 5.- DOCUMENTOS HABILITANTES.- Considérese como documento habilitante: INFORME-GADMFO-DOT-2025-0051 de fecha 29 de mayo del 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, director de ordenamiento territorial; MEMORANDO - GADMFO-AYC-2025-0613 de 03 de abril de 2025, emitido por la Ing. Laura Mora, analista de topografía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; línea de fábrica 0061564; certificado Nro. 3322-2025 emitido el 29 de abril de 2025 por el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, Oficio N° 900-AGADMFO-AR de fecha 25 de noviembre del 2014.



Artículo 6. - NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO con CI: 1500350978, así como al email o correo electrónico consignado por la solicitante.

Artículo 7. 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 dos días del mes de junio del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

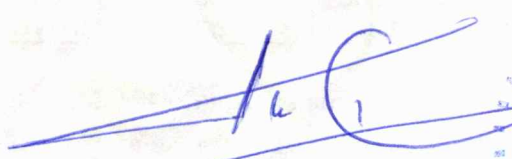


Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

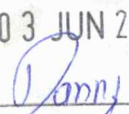


RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los dos días del mes de junio del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -



Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO



FRANCISCO DE ORELLANA ALCALDIA	DIRECCION DE PLANIFICACION
03 JUN 2025	
RECIBIDO POR: 	
FIRMA: 	HORA: 11:00

