

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0341-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
IBARRA VERA JUSTO ALBERTO

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

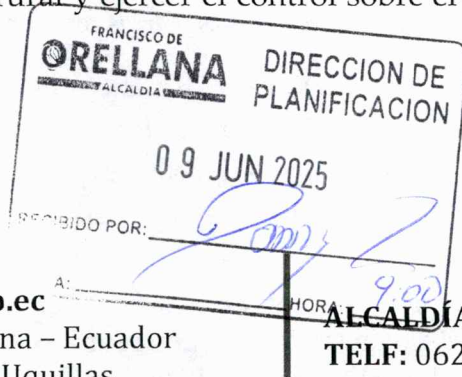
CONSIDERANDO:

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, 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, 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. 7696 de 24 de abril de 2025, el señor Ibarra Vera Justo Alberto con C.I. 090193086-7, solicita el FRACCIONAMIENTO URBANO del lote N.º 28, manzana Nro. 05, ubicado en las calles Maderal y Dayuma, Barrio Ñukanchi Wasi, Lotización El Recreo, Parroquia El Coca, Cantón Francisco de Orellana, Provincia Orellana, con clave catastral 2201500111015002;

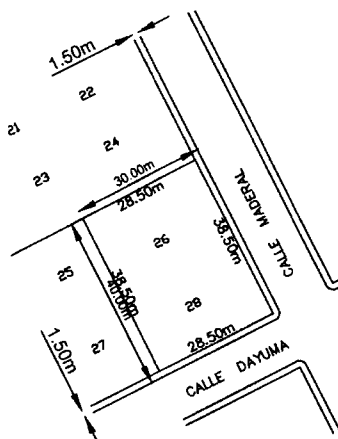
Que, mediante MEMORANDO No. GADMFO-AYC-1000 de 22 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Álvaro Chamorro, jefe de avalúos y catastros e Ing. Lelia García, analista de nomenclatura del catastro y registro, se informa que: “Informo que, revisando la base de datos del sistema informático Cabildo el terreno ubicado en el Barrio Ñucanchi Wasi, manzana Nro. 5, lote Nro. 26 y 28, consta a nombre de IBARRA VERA JUSTO ALBERTO (propietario), con fecha de escritura (07-04-2004), fecha de registro de la propiedad (07-04-2004), área total del predio 1200 m², clave Catastral 2201500111015002. (...);

Que, con fecha 08 de mayo de 2025, la Dirección de Riesgos del GADMFO emite el INFORME TÉCNICO DE RIESGOS – LINEA DE FABRICA N° 0164, instrumento elaborado por la Ing. Irene Calva Quezada, analista de monitoreo y prevención de riesgos y revisado por el Ing. Javier Tierra Jefe de análisis, prevención y mitigación de riesgos del GADMFO, mismo que en su parte pertinente determina que el predio se encuentra dentro de un área de anegamiento por lluvias de la ciudad de acuerdo al mapa de alto riesgos de inundación, erosión fluvial y movimiento en masas de la ciudad, sin embargo, certifica la procedencia para realizar el trámite correspondiente solicitado por el usuario en el inciso previo;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1084 de 03 de junio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye: “(...) **CONCLUSIÓN:** Cabe indicar que el Sr. **IBARRA VERA JUSTO ALBERTO** con C.I. 090193086-7, 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 3210-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 28 de Abril de 2025 del Lote 26 y 28, Manzana 5, Parroquia El Coca, Sector Lotización, Cantón Francisco de Orellana, con un área neta de 1097.25 m² y área total de 1200.00 m²



ALCALDÍA
Datos línea de fábrica: Según la línea de Fabrica Nro. 0061495, con clave catastral 2201500111015002, de fecha 16 de Mayo del 2025, Lote Nro. 26 y 28, Manzana N.º 5, Barrio Ñukanchi Wasi, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:



LINDEROS Y DIMENSIONES		
	COLINDANTE	DISTANCIA
NORTE	CON LOS LOTES N° 21, 22, 23 Y 24 EN	28.50m
SUR:	CON LA CALLE DAYUMA EN	28.50m
ESTE:	CON LA CALLE MADERAL EN	38.50m
OESTE:	CON LOS LOTES N° 25 Y 27 EN	38.50m

CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 26 Y 28	54,00m2	847,25m2	901,25m2
2	LOTE 28-A	48.75m2	250.00m2	298.75m2
TOTAL		102,75m2	1097,25m2	1200,00m2

CUADRO DE COLINDANTES

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 26 Y 28	847,25m2	CON LOTE 24 EN 28,50m	CON CALLE MADERAL EN 38,50m	CON CALLE DAYUMA EN 16,00m Y CON LOTE 28-A EN 12,50m	CON LOTE 25 Y 27 EN 18,50m Y CON LOTE 28-A EN 20,00m
LOTE 28-A	250,00m2	CON LOTE 26 Y 28 EN 12,50m	CON LOTE 26 Y 28 EN 20,00m	CON CALLE DAYUMA EN 12,50m	CON LOTE 25 Y 27 EN 20,00m

La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno, presentada por el ARQUITECTO SILVA LOPEZ JUAN CARLOS, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LANCH, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo al GADMFO. Considerando el Art. 424 del COOTAD referente a las áreas verdes, que deberán ser entregadas, por una sola vez, la propuesta de

Fraccionamiento deberá realizar el pago por concepto de áreas verdes como lo establecido en el marco legal vigente. 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. 3. 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 del Sr. IBARRA VERA JUSTO ALBERTO con C.I. 090193086-7, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME-GADMFO-DOT- JPRT-2025-1084 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. - En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° 7696, 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 Áreas verdes 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 Ibarra Vera Justo Alberto con C.I. 090193086-7, para el fraccionamiento urbano del Lote N.º 26 y 28, Manzana No. 5, con clave catastral 2201500111015002 y una extensión de 1200 m², localizado en el Barrio Ñucanchi Wasi, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, consta el certificado Nro. 3210-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el 28 de abril de 2025 en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 1200 metros cuadrados, siendo el propietario actual el señor IBARRA VERA JUSTO ALBERTO con C.I. 090193086-7;

Que, el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1084 de 03 de junio 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 26 y 28, Manzana Nro. 5 con clave catastral 2201500111015002, ubicado en las calles Maderal y Dayuma, barrio Ñukanchi Wasi, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una área total 1200 m² y área útil de 1097,25 m², tal como ha sido solicitado por el señor IBARRA VERA JUSTO ALBERTO con C.I. 090193086-7 y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1084, de fecha 03 de junio 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-JPRT-2025-1084, de fecha 03 de junio del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 26 Y 28	54,00m2	847,25m2	901,25m2
2	LOTE 28-A	48,75m2	250,00m2	298,75m2
TOTAL		102.75m2	1097.25m2	1200.00m2

Cuadro de colindantes:

# DE LOTE	ÁREA NETA	CUADRO DE COLINDANTES			
		COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 26 Y 28	847,25m2	CON LOTE 24 EN 28,50m	CON CALLE MADERAL EN 38,50m	CON CALLE DAYUMA EN 16,00m Y CON LOTE 28-A EN 12,50m	CON LOTE 25 Y 27 EN 18,50m Y CON LOTE 28-A EN 20,00m
LOTE 28-A	250,00m2	CON LOTE 26 Y 28 EN 12,50m	CON LOTE 26 Y 28 EN 20,00m	CON CALLE DAYUMA EN 12,50m	CON LOTE 25 Y 27 EN 20,00m

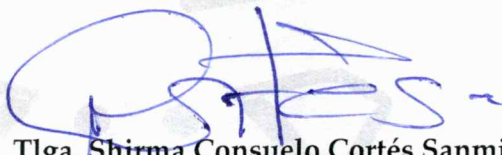
Artículo 3. – AREAS VERDES. - Conforme el artículo 424 del COOTAD e INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1084, de fecha 03 de junio del 2025 referente a las áreas verdes que deberán ser entregadas, por una sola vez, la propuesta de fraccionamiento deberá realizar el pago por concepto de áreas verdes como lo establecido en el marco legal vigente.

Artículo 4.- ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor IBARRA VERA JUSTO ALBERTO con C.I. 090193086-7 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1084 de fecha 03 de junio del 2025, deberán 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 al señor IBARRA VERA JUSTO ALBERTO con C.I. 090193086-7, así como al email o correo electrónico consignado por la solicitante.

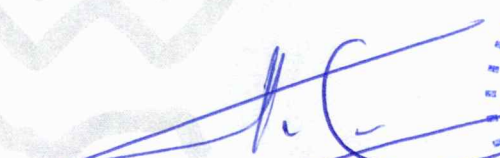
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

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 seis 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 seis 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

