

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID**

**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. 5866 de 28 de marzo de 2025, el PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583 solicitó la autorización del fraccionamiento urbano de un lote de terreno ubicado en el Barrio El Moretal, manzana S/n, lote B, con clave catastral 2201500205054008;

Que, mediante MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-1106 de 03 de junio 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: “Informe que, revisando la Base de Datos del Sistema Informático CABILDO, el terreno ubicado en el Barrio El Moretal, manzana Nro. S/N, lote Nro. B, consta a nombre de PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID (propietario), fecha de escritura (06/01/2006), fecha de registro (17/11/2006), área total del predio 1.293,4 m², clave catastral 2201500205054008. (...);

Que, con fecha 06 de mayo de 2025, la Dirección de Riesgos del GADMFO emite el CERTIFICADO ADMINISTRATIVO DE RIESGOS – LINEA DE FABRICA N° 159, instrumento elaborado por el Ing. Alexander Angulo Valencia, Analista de Monitoreo, y Prevención 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 que el predio se encuentra dentro de un área de anegamiento por lluvias de la ciudad de acuerdo al mapa de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y movimiento de masa de la ciudad, sin embargo, con las recomendaciones que detalla y que deben ser cumplida por el usuario, certifica que es procedente con la solicitud requerida para realizar el trámite de aprobación de planos para fraccionamiento;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2025-0048 de 05 de junio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye: “(...) CONCLUSIÓN: El predio se fracciona en 2 lotes: • LOTE N° B. • LOTE N° B-3. 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°704-AGADMFO-AR de fecha 1 de noviembre del 2016, se autoriza la desmembración del predio urbano signado con los lotes N°C-2, C-2-A, C-2-B, C-2-C, C-2-D, del barrio EL MORETAL, donde se fraccionó el área verde de dicho predio.

CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE B		1085,94m2	1085,94m2
2	LOTE B-3		207,46m2	207,46m2
TOTAL		0,00m2	1293,40m2	1293,40m2
CUADRO DE AREAS GLOBALES				
		ÁREA NETA TERRENOS	VEREDAS	ÁREA TOTAL
		1293,40m2	0,00m2	1293,40m2

CUADRO DE COLINDANTES

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE B	1085,94m2	CON LOTE 16 EN 29,39m	CON LOTE B-1 EN 22,87m y LOTE B-2 EN 9,93m	CON LOTE C-1 EN 36,87m	CON LOTE B-3 EN 32,38m
LOTE B-3	207,46m2	CON LOTE 16 EN 6,50m	CON LOTE B EN 32,38m	CON LOTE C-1, LOTE C-1-1 Y C-1-2 EN 6,50m	CON LOTE C1-A EN 32,23m

La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno de la Sra. PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583, 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 2 lotes quedando de la siguiente manera; LOTE N° B, LOTE N° B-3. 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 2020-2023, 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 del Departamento de Planificación 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-14-2011 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. PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME N°. 048-DIRECCION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. • En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el 5866, 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 PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583, para el fraccionamiento urbano del Lote B, Manzana S/N, con clave catastral 2201500205054008 y una extensión de 1293.40 m², localizado en el Barrio El Moretal, calles Av. Jerusalén vía entre Moretal y "A", Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, consta el certificado 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 1293.40 metros cuadrados, siendo el propietario actual el señor PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583;

Que, la propuesta de fraccionamiento urbano se enmarca dentro de las condicionantes del OM-007-2023 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025-2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2025-2037 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA", y con la información que se dispone en el GADMFO, referente al Plan de USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS);

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-0048** de 05 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 B, Manzana S/N**, con clave catastral **2201500205054008**, ubicado en las calles Av. Jerusalén entre Moretal y "A", barrio El Moretal, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una extensión de 1293.40 m², tal como ha sido solicitado por el señor PAUKER GUTIERREZ DANIEL

DAVID con CI: 1500099583 y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-2025-0048, de fecha 05 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-2025-0048, de fecha 05 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 B		1085,94m2	1085,94m2
2	LOTE B-3		207,46m2	207,46m2
TOTAL		0,00m2	1293,40m2	1293,40m2
CUADRO DE AREAS GLOBALES				
		ÁREA NETA TERRENOS	VEREDAS	ÁREA TOTAL
		1293,40m2	0,00m2	1293,40m2

Cuadro de colindantes:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE B	1085,94m2	CON LOTE 16 EN 29,39m	CON LOTE B-1 EN 22,87m y LOTE B-2 EN 9,93m	CON LOTE C-1 EN 36,87m	CON LOTE B-3 EN 32,38m
LOTE B-3	207,46m2	CON LOTE 16 EN 6,50m	CON LOTE B EN 32,38m	CON LOTE C-1, LOTE C-1-1 Y C-1-2 EN 6,50m	CON LOTE C1-A EN 32,23m

Artículo 3. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme la propuesta formulada por el peticionario y en concordancia con lo establecido en el artículo 424 del COOTAD y el INFORME-GADMFO-DOT-2025-0048 de fecha 05 de junio del 2025, al usuario mediante oficio No. 704-AGADMFO-AR de 01 de noviembre de 2016, se autorizó la desmembración del predio urbano.

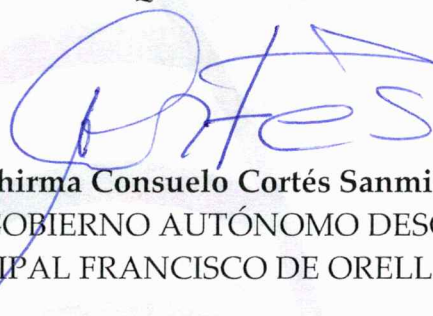
Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT- 2025-0048, de fecha 05 de junio del 2025, de ser necesario deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID con CI: 1500099583, así como al email 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 técnicas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

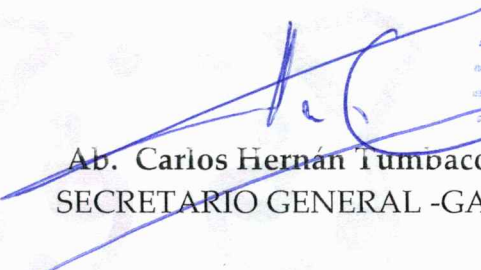
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los diez días del mes de junio del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


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 diez días del mes de junio del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMEO

