

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0425-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
RAMON CALDAS EFREN DOMINGO

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 numeral 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, define al fraccionamiento de la siguiente forma: *"[...] 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 usos 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: 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, los literales a) y b) del artículo 55 del COOTAD, determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el literal i) del artículo 60 del COOTAD, señala que es atribución del alcalde o alcaldesa: “Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo”;

Que, el artículo 424 del COOTAD determina: "(...) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas 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 o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. (...)";

Que, el artículo 470 del COOTAD, dispone: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, 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. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.";

Que, el artículo 472 del COOTAD, establece: "[...] 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 474 del COOTAD, establece: "Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.";

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, señala que: "La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley";

Que, con trámite No. 6752 de 09 de abril de 2025, suscrito por el señor Efrén Domingo Ramon Caldas con cedula de ciudadanía No. 170930538-5, solicitó lo siguiente: [...] "autorice los trámites respectivos para realizar la aprobación de planos para fraccionamiento; lote urbano, signado con el lote número 14 y 15, parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, parcelación Los Moretales, linderos: Al norte: Con la calle sin nombre forma un triangulo en 5 metros; Al Sur: Con lote No. 12 y 13 en 36 metros; Al Este: Con calle Q en 48.50 metros; Al Oeste: Con lote No. 10 en 52.50 metros";

Que, mediante memorando No. GADMFO-AYC-2025-0718 de fecha 30 de junio de 2025, suscrito por el Arq. Álvaro Chamorro, Jefe de Avalúos y Catastros y Ing. Lelia García, Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro, principalmente se detalla: "[...] *"revisado la Base de Datos del Sistema Informativo Cabildo de acuerdo a la dirección que indica en el requerimiento, predios ubicados en el Barrio El Moretal, Parcelación El Moretal, manzana Nro. S/N, los lotes Nro. 14 y 15, consta a nombre de RAMON CALDAS EFREN DOMINGO (propietario), con fecha de escritura (sic), fecha de registro (22-10-2022), área del terreno 1.301,83 m2, clave catastral 2201500206002023";*

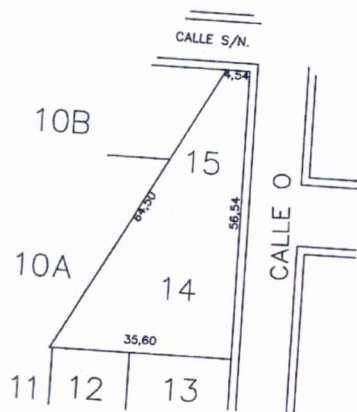
Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1355 de 03 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] *"Cabe indicar que el Sr. EFREN DOMINGO RAMON CALDAS con C.I. 170930538-5, deberá realizar las aclaratorias de escrituras 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 4860-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 20 de Junio de 2025 del Lote 14 y 15, Manzana S/N, Parroquia El Coca, Parcelación Los Moretales, Cantón Francisco de Orellana, con un área total de 1222.73 m2.

Datos línea de fábrica

Según la línea de Fabrica Nro. **0061287**, con clave catastral **2201500206002023**, de fecha 29 de Mayo del 2025, Lote Nro. 14,15, Manzana N.º S/N, Barrio El Moretal Parcelación El Moretal, 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 LA CALLE S/N EN.	4.54m.
SUR:	CON LOS LOTES N° 13, 12, 11. EN.	35.60m.
ESTE:	CON LA CALLE "O" EN.	56.54m.
OESTE:	CON LOS LOTES N° 10A, 10B1. EN.	64.54m.

Tabla 2 .-Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 14-15	53,93m2	376,72m2	430,65m2
2	LOTE 14-15-A	21,12m2	347,88m2	369,00m2
3	LOTE 14-15-B	18,78m2	405,57m2	424,35m2
TOTAL		93,83m2	1130,17m2	1224,00m2

Cuadro de linderos:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 14-15	376,72m2	CON PASAJE S/N EN 4,54m	CON CALLE O EN 29,93m	CON LOTE 14-15-A EN 20,83m	CON LOTE 10A Y LOTE 10-B EN 33,84m
LOTE 14-15-A	347,88m2	CON LOTE 14-15 EN 20,83m	CON CALLE O EN 14,08m	CON LOTE 14-15-B EN 28,57m	CON LOTE 10A EN 16,07m
LOTE 14-15-B	405,57m2	CON LOTE 14-15-A EN 28,57m	CON CALLE O EN 12,52m	CON LOTE 13 EN 19,46m, CON LOTE 12 EN 16,14m, Y LOTE 11 EN 0,84m	CON LOTE 10A EN 14,59m

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. **EFREN DOMINGO RAMON CALDAS** con **C.I. 170930538-5**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT- JPRT-2025-1355** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas. En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite **Nº 6752** 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 **EFREN DOMINGO RAMON CALDAS** con C.I. 170930538-5, para el fraccionamiento urbano del Lote No. 14 y 15, con clave catastral 2201500206002023 y una área total de 1222.73, localizado en la manzana S/N, parroquia, Barrio El Moretal, Parcelación Los Moretales, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 4860-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 20 de junio de 2025, en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 1222.73, siendo el propietario el señor **EFREN DOMINGO RAMON CALDAS** con C.I. 170930538-5, y sobre dichos lotes no pesa ningún gravamen;

Que, la propuesta de fraccionamiento urbano 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 66 determina: *"Normas de regulación Urbana. - Las regulaciones urbanas constituyen normativas que fomentan el aprovechamiento del suelo en relación a la edificabilidad, uso y ocupación del terreno vigente en cada polígono de intervención, sean estos ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o cabeceras parroquiales. Estas normativas se establecen considerando lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura de pisos, forma de implantación, COS Pb, COS Total y Edificabilidad. Los terrenos existentes previos a la aprobación del presente plan con dimensiones de frente o superficies menores a las establecidas podrán mantener sus medidas originales. Sin embargo, toda subdivisión o fraccionamiento nuevo deberá ajustarse a la normativa vigente. Los predios ya existentes podrán edificarse siguiendo las normas de procedimientos y edificación según el polígono de intervención correspondiente", "Artículo 68. Lote Mínimo. - El tamaño mínimo de los predios se define según el polígono de intervención. En el caso del suelo urbano los lotes no podrán ser inferiores a 250 metros cuadrados, con la excepción de los proyectos de interés social, los cuales, serán definidos por la administración municipal competente. Los predios ubicados en zona de expansión urbana, no podrán fraccionarse en menos de 500 metros cuadrados, aplicándose la misma regulación a los asentamientos humanos de hecho. Artículo 69. Frente Mínimo. - La dimensión del frente de cada lote estará definida por cada polígono respectivamente, regulando un tamaño mínimo de 10 metros en el suelo urbano o de cabecera parroquial. Se permitirá una tolerancia del 10% en la dimensión de los frentes";*

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1355** de 03 de julio 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 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, y demás normativas conexas y vigentes.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO URBANO** del lote identificado como **Lote No. 14 y 15**, con clave catastral **2201500206002023**, localizado en la en la manzana S/N, parroquia, Barrio El Moretal, Parcelación Los Moretales, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total **1222.73 m²**, tal como lo han solicitado el señor **Efrén Domingo Ramon Caldas** con C.I. **170930538-5**, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1355** de 03 de julio de 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-2025-1355** de 3 de julio de 2025:

Tabla 2 .-Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS DE LOTES FRACCIONADOS				
ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE 14-15	53,93m2	376,72m2	430,65m2
2	LOTE 14-15-A	21,12m2	347,88m2	369,00m2
3	LOTE 14-15-B	18,78m2	405,57m2	424,35m2
TOTAL		93,83m2	1130,17m2	1224,00m2

Cuadro de linderos:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE 14-15	376,72m2	CON PASAJE S/N EN 4,54m	CON CALLE O EN 29,93m	CON LOTE 14-15-A EN 20,83m	CON LOTE 10A Y LOTE 10-B ENN 33,84m
LOTE 14-15-A	347,88m2	CON LOTE 14-15 EN 20,83m	CON CALLE O EN 14,08m	CON LOTE 14-15-B EN 28,57m	CON LOTE 10A EN 16,07m
LOTE 14-15-B	405,57m2	CON LOTE 14-15-A EN 28,57m	CON CALLE O EN 12,52m	CON LOTE 13 EN 19,46m, CON LOTE 12 EN 16,14m, Y LOTE 11 EN 0,84m	CON LOTE 10A EN 14,59m

Artículo 3. – AREAS VERDES. - Conforme el artículo 424 del COOTAD e INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1355, de fecha 03 de julio 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 Efrén Domingo Ramon Caldas con C.I. 170930538-5, y conforme el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1355** de 03 de julio de 2025, de ser procedente 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 **Efrén Domingo Ramon Caldas** con C.I. 170930538-5.

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 siete días del mes de julio 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 siete días del mes de julio del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO

Elaborado por:	Ab. Wilmer Guano Q.	
Revisado por:	Abg. Hernán Tumbaco	

