

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
ZURITA NARANJO CELSO ELADIO**

**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. 10813 de 12 de junio de 2025, suscrito por el señor Zurita Naranjo Celso Eladio con C.I.: 0201188182, solicitó lo siguiente: [...] *"le solicito, se sirva disponer que, por el Departamento respectivo, se AUTORICE dentro del predio de mayor extensión antes mencionado, EFECTUAR EL FRACCIONAMIENTO, conforme a la proyección del plano que adjunto"*;

Que, existe un pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado mediante OF. PGE No.: 00155 de 16-02-2018 en la que indica; *"...que a los fraccionamientos agrícolas a los que se refiere el artículo 471 del COOTAD, no es exigible esa contribución, según los pronunciamientos de este Organismo contenidos en oficios Nos. 20362 de 16 de enero de 2015 y 05000 de 4 de marzo de 2016"*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-1333 de 02 de julio de 2025, suscrito por la Ing. Lura Mora, Analista de Topografía, se informa que: [...] *"ANALISIS TECNICO. Revisado en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201570030523, a nombre CELSO HERMÓGENES ZURITA TRUJILLO con C.I.: 2201570030523, ubicado en el sector El GUAYACAN, de la parroquia INÉS ARANGO, con una superficie de 109.572,037 m²". "De acuerdo a la Tabla 29 de Edificabilidad rural de la ORDENANZA DE APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025-2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2025-2037, DEL CANTON FRANCISCO DE ORELLANA (PUGS), el predio de clave catastral 2201570030523, el cual se encuentra ubicado en la parroquia INES ARANGO, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-05), el cual establece que, el lote*

mínimo a fraccionar es de 10.000 m²". "CONCLUSIÓN. Ante lo expuesto, y para dar continuidad a lo solicitado por el usuario, se requiere se remita al Departamento de Planificación y Regulación Territorial, para que se revise la propuesta de fraccionamiento y en el caso de ser procedente continuar con el trámite respectivo";

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01442 de 09 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] "CONCLUSION. Cabe indicar que el Sr. ZURITA TRUJILLO CELSO HERMOGENES con CI. 020075397-8, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Fraccionamiento, ya que presentan variantes de áreas, linderos, dimensiones como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario:

Según escritura

- Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 4240-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 03 de Junio del 2025 del Lote N° S/N-1, Parroquia Inés Arango, Sector El Guayacán, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 11.2043 has.

Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica:

- Lote No. S/N-1, ubicado en el Sector El Guayacán, Parroquia Inés Arango, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 109.572,037 m², con clave catastral N° 2201570030523.

La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr. ZURITA TRUJILLO CELSO HERMOGENES con CI. 020075397-8, presentada por el Arquitecto Juan Carlos Silva, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LACH presenta los siguientes lotes: LOTE N° S/N-1-A, N° S/N-1-B.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS	
DENOMINACION DE LOTE	ÁREA UTIL
LOTE S/N-1-A	5.0089 ha.
LOTE S/N-1-B	1.0000 ha.
LOTE S/N-1 (restante)	4.9483 ha.
AREA TOTAL PREDIO:	10.9572 ha.

Cuadro de linderos:

CUADRO RESUMEN DE LINDEROS					
N° Lote	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
LOTE S/N-1-A	5.0089 ha.	Con MORALES SALGADO LUIS ALFONSO FABIAN, En 220.0m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 229.1m	Con Camino de Acceso, En 220.0m	Con ZURITA ERAZO ANGEL JAVIER, En 225.7m
LOTE S/N-1-B	1.0000 ha.	Con LOTE S/N-1 (restante), En 104.8m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 78.6m; Con AREA DE PROTECCION DE VIA SIN NOMBRE, En 24.3m	Con Camino de Acceso, En 89.6m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 97.1m
LOTE S/N-1 (restante)	4.9483 ha.	Con MORALES SALGADO LUIS ALFONSO FABIAN, En 309.8m	Con MORALES GALARRAGA JUAN CARLOS, En 25.0m y 14.5m; Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE, En 76.2m; Con ZURITA ERAZO BENITO NAPOLEON, En 67.3m, 76.2m y 4.5m; Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE, En 89.4m	Con LOTE S/N-1-B (fraccion), En 78.6m, 104.8m y 97.1m, y Con Camino de Acceso, En 96.7m	Con LOTE S/N-1-A (fraccion), En 229.1m

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 de la Jefatura de Planificación y Regulación Territorial APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento. 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 del Sr. **ZURITA TRUJILLO CELSO HERMOGENES con CI. 020075397-8**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2025-01442** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas. En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° **10813**, el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que la Jefatura 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 petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad";

Que, de la documentación adjuntada por el señor **ZURITA TRUJILLO CELSO HERMOGENES con CI. 020075397-8**, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. S/N 1, con clave catastral 2201570030523 y una extensión de 11.2043 HAS, localizado en el Sector El Guayacán, perteneciente a la Parroquia Inés Arango, Cantón Francisco

de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 4240-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 03 de junio de 2025, en el que consta, el lote en cuestión posee un área total de 11.2043 hectáreas, siendo el propietario el señor ZURITA TRUJILLO CELSO HERMOGENES con CI. 020075397-8;

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 (...)"*; Artículo 65. *Polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana. - La determinación de los polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana deriva de un análisis metodológico para establecer su delimitación, según se especificó en el componente estructurante. Para esta definición se evaluaron las siguientes variables: El nivel de consolidación territorial, considerando el coeficiente de ocupación y la disponibilidad de terrenos, los atributos de las propiedades prediales, sus dimensiones y designaciones, la infraestructura de servicios básicos, la conectividad a sistemas de transporte, y los factores sociales, económicos y culturales vinculados a las actividades poblacionales y utilización del suelo. (...)*;

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01442** de 09 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 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

RESUELVE:

www.orellana.gob.ec
Francisco de Orellana – Ecuador
Calle Napo 11-05 y Uquillas

ALCALDÍA
TELF: 062-999-060 Ext. 1002

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA** del predio identificado como Lote No. S/N-1, con clave catastral 2201570030523, localizado en el Sector El Guayacán, Parroquia Inés Arango, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 109.572,037 m², tal como lo han solicitado el señor ZURITA TRUJILLO CELSO HERMÓGENES con C.I: 020075397-8, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01442** de 09 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-2025-01442** de 09 de julio de 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS	
DENOMINACION DE LOTE	ÁREA UTIL
LOTE S/N-1-A	5.0089 ha.
LOTE S/N-1-B	1.0000 ha.
LOTE S/N-1 (restante)	4.9483 ha.
AREA TOTAL PREDIO:	10.9572 ha.

Cuadro de linderos:

CUADRO RESUMEN DE LINDEROS					
N° Lote	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
LOTE S/N-1-A	5.0089 ha.	Con MORALES SALGADO LUIS ALFONSO FABIAN, En 220.0m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 229.1m	Con Camino de Acceso, En 220.0m	Con ZURITA ERAZO ANGEL JAVIER, En 225.7m
LOTE S/N-1-B	1.0000 ha.	Con LOTE S/N-1 (restante), En 104.8m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 78.6m; Con AREA DE PROTECCION DE VIA SIN NOMBRE, En 24.3m	Con Camino de Acceso, En 89.6m	Con LOTE S/N-1 (restante), En 97.1m
LOTE S/N-1 (restante)	4.9483 ha.	Con MORALES SALGADO LUIS ALFONSO FABIAN, En 309.8m	Con MORALES GALARRAGA JUAN CARLOS, En 25.0m y 14.5m; Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE, En 78.2m; Con ZURITA ERAZO BENITO NAPOLEON, En 67.3m, 76.2m y 4.5m; Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE, En 89.4m	Con LOTE S/N-1-B (fraccion), En 78.6m, 104.8m y 97.1m; y Con Camino de Acceso, En 96.7m	Con LOTE S/N-1-A (fraccion), En 229.1m

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.

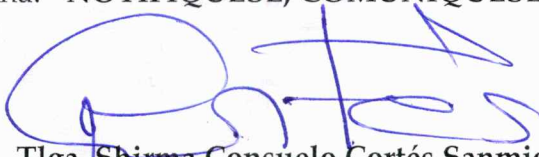
En caso de que lotice o urbanice el predio en cuestión, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD, los administrados deberán cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el valor equivalente a áreas verdes, sin perjuicio de las áreas destinadas para veredas, aceras o bordillos conforme las áreas que se aprueban.

Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor **Zurita Trujillo Celso Hermógenes** con C.I.: 020075397-8, y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1442 de fecha 09 de julio del 2025, de ser procedente deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

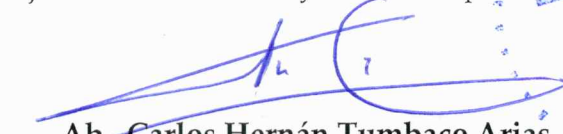
Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor **Zurita Trujillo Celso Hermógenes** con C.C.: 020075397-8.

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 dieciséis 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 dieciséis 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	