

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0521-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO**

**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: 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, jasegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; (...)”;

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, 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 artículo 424 del COOTAD determina: “(...) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá

ALCALDÍA

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 4 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, establece que se entiende por trámite administrativo al conjunto de requisitos, actividades, diligencias, actuaciones y procedimientos que realizan las personas ante la Administración Pública o ésta de oficio, con el fin de cumplir una obligación, obtener un beneficio, servicio, resolución o respuesta a un asunto determinado;

Que, de acuerdo al artículo 10 ibidem, determina: *“Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas (...) Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio”;*

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. 9898 de 28 de mayo de 2025, suscrito por el señor Culimba Quilumba José Segundo con C.I.: 170635883-3, solicitó lo siguiente: [...] *"me ayude con el FRACCIONAMIENTO AGRICOLA del terreno signado con el Mz No. L-1, Lote No. 1-2, a favor de la señora VASQUEZ QUINALOA CLARA LUZ, con C.C. 020140784-8, ubicado en el Centro Poblado perteneciente a la Parroquia La Belleza, vía Los Zorros, Km 24, margen derecho, vía principal"*;

Que, mediante MEMORANDO-GADMFO-AYC-2024-1145 de 06 de junio de 2024, suscrito por la Ing. Lelia García, Jefa de Avalúos y Catastros, se informa: [...] *"Informe que, revisado la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en la Parroquia La Belleza, Sector Centro Poblado, manzana No. L-1, Lote No. 1 y 2, consta a nombre de COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO (propietaria), fecha de escritura (17/06/2015), fecha de registro (07/07/2015), área de terreno 1.760,00 m2, clave catastral 2201585101001001..."*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-1560 de 06 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] 4. CONCLUSIÓN. Cabe indicar que el Sr. COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO, C.I. 1706358833, 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 CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 5218-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 02 de Julio de 2025 del Lote N.º 1-2, Parroquia La Belleza, Sector Centro Poblado La Belleza, Cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana, con un área de 0.1760 has. - Datos línea de fábrica - Según la línea de Fabrica Nro.0060255, con clave catastral 2201585101001001, de fecha 30 de Septiembre del 2024, Lote Nro. 1, Manzana N.º E, Parroquia La Belleza, Vía Coca- Los Zorros, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes: La propuesta de fraccionamiento urbano del Lote N.º 1 presenta los siguientes lotes: LOTE N.º 1 (Restante) y LOTE N.º 1-A.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS	
NOMBRE DE AREA	ÁREA NETA
MZ E: Lote 1	1246.63 m ²
MZ E: Lote 1-A	400.00 m ²
AREA TOTAL PREDIO:	1646.63 m ²

Cuadro de linderos:

CUADRO RESUMEN DE LINDEROS	
MZ E - Lote1 Área: 1246.63 m ²	
Norte	En 47.21m Con Unidad Educativa Jaime Roldos Aguilera
Este	En 22.70m Con Lote 1- A
Sur	En 32.46m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros. En 4.82m y 7.07m Con Area de proteccion de estero sin nombre
Oeste	En 28.91m Con Astudillo Samaniego Josefina Blanca
MZ E: Lote 1-A Area: 400.00 m ²	
Norte	En 25.69m Con Unidad Educativa Jaime Roldos Aguilera
Este	En 9.73m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros.
Sur	En 14.79m y 10.89m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros.
Oeste	En 22.70m Con Lote 1 de Colimba Quilumba Jose Segundo

La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno, presentada por el INGENIERO CIVIL CARREÑO PINARGOTE JOSE PABLO, con Registro Profesional No. 2025-044-DOT-GADMFO-WR, 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. 5. 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. COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO, C.I. 1706358833 con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME-GADMFO-DOT-JPRT -2025-1560 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas...";

Que, de la documentación adjuntada por el señor COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO con CI. 1706358833, para el fraccionamiento urbano del lote urbano signado con No. 1-2, con clave catastral 2201585101001001 y una área de 0.1760 HAS, localizado en el Sector Centro Poblado La Belleza, Mz -L1, perteneciente a la parroquia La Belleza, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 5218-2025, correspondiente a la Ficha Registral No. 17483, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 02 de julio de 2025, en la cual consta, el lote en cuestión posee un área total de 0,1760 hectáreas, siendo el propietario el señor Colimba Quilumba José Segundo con CI. 1706358833;

Que, la propuesta de fraccionamiento 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-WR-2025-1560 de 06 de agosto 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:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO URBANO** del predio identificado como Lote No. 1-2, con clave catastral 2201585101001001, localizado en el Centro Poblado La Belleza, MZ- L1, Manzana E, Parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 0,1760 has, tal como lo han solicitado el señor COLIMBA QUILUMBA JOSE SEGUNDO con CI. 1706358833; y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-1560 de 06 de agosto 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-WR-2025-1560 de 06 de agosto de 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS	
NOMBRE DE AREA	ÁREA NETA
MZ E: Lote 1	1246.63 m ²
MZ E: Lote 1-A	400.00 m ²
AREA TOTAL PREDIO:	1646.63 m ²

Cuadro de linderos:

CUADRO RESUMEN DE LINDEROS	
MZ E - Lote1 Área: 1246.63 m ²	
Norte	En 47.21m Con Unidad Educativa Jaime Roldos Aguilera
Este	En 22.70m Con Lote 1- A
Sur	En 32.46m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros. En 4.82m y 7.07m Con Area de proteccion de estero sin nombre
Oeste	En 28.91m Con Astudillo Samaniego Josefina Blanca
MZ E: Lote 1-A Area: 400.00 m ²	
Norte	En 25.69m Con Unidad Educativa Jaime Roldos Aguilera
Este	En 9.73m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros.
Sur	En 14.79m y 10.89m Con Derecho de Via El Coca - Los Zorros.
Oeste	En 22.70m Con Lote 1 de Colimba Quilumba Jose Segundo

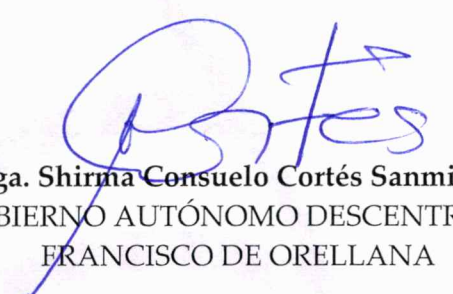
Artículo 3. – AREAS VERDES. - Conforme el artículo 424 del COOTAD e INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-1560, de fecha 06 de agosto del 2025 referente a las áreas verdes que deberán ser entregadas, por una sola vez, la propuesta de fraccionamiento deberá realizar el pago por concepto de áreas verdes como lo establecido en el marco legal vigente.

Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor Colimba Quilumba José Segundo con CI. 1706358833 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-1560 de fecha 06 de agosto 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 Colimba Quilumba José Segundo con CI. 1706358833.

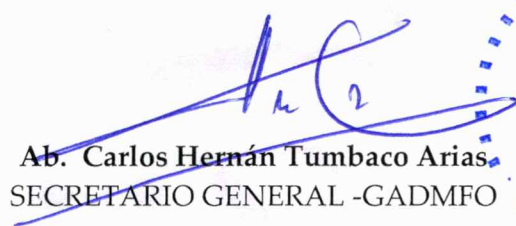
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

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


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO



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

