

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DE EXPANSIÓN URBANA
TIPAN AYO MARÍA TRÁNSITO**

**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 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 354 del COOTAD, indica “Los servidores públicos de cada gobierno autónomo descentralizado se regirán por el marco legal general que establezca la ley que regule el servicio público y su propia normativa”;

Que, según el artículo 364 del COOTAD, establece: “Los ejecutivos de los gobiernos autónomos descentralizados podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos. (...)”;



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, 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, 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 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. 11051 de 16 de junio de 2025, suscrito por la señora María Tránsito Tipán con cédula No. 1704784485, solicitó lo siguiente: [...] “el trámite de fraccionamiento



o propiedad horizontal de un terreno ubicado en la Av. Jerusalén vía Loreto por la calle del nuevo recinto ferial, clave catastral: 2201500070748, detalle del bien: Lote rural, Lote: S/N-1, parroquia: El Coca, ubicación: Sector Payamino, Área Neta: 0,3047, área total 0,3047...", la cual fue direccionado al Departamento de Avalúos y Catastros;

Que, mediante Escritura Pública de Fraccionamiento, celebrada el 03 de junio de 2025, en la Notaria Pública Primera de Francisco de Orellana, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, el 06 de junio del 2025, con el Número de Inscripción 131, Repertorio 1004-2025, Folio inicial 1484 – Folio final 1536, Tomo 1, se desprende que la señora María Transito Tipán Ayo con cédula No. 1704784485, realizó el fraccionamiento de su predio de mayor extensión, ubicado en la parroquia El Coca, sector Payamino, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana. Dicho instrumento público en la cláusula tercera de Fraccionamiento señala: "Sobre la base del acto administrativo contenido en la Resolución Administrativa No. 0250-ALC-AGADMFO-2023 de fecha seis de noviembre de dos mil veinte y tres se determina que el inmueble fue fraccionado en trece (13) incluida la reserva los cuales se enumeran: LOTE S/N área 2.9401 ha; LOTE S/N-1 CUERPO 1; área 0.2845 ha; CUERPO 2; área 0.0181 ha; CUERPO 3; área 0.0021 ha área TOTAL 0.3047 ha...", "...que sumado los tres cuerpos DAN UNA SUPERFICIE TOTAL DE CERO PUNTO TRES MIL CUARENTA Y SIETE (0.3047) HECTÁREAS";

Que, el INFORME-GADMFO-AYC-2025-1445 de 17 de julio de 2025, suscrito por la Ing. Katty Guamán, Analista de Catastro, principalmente detalla: [...] "Revisando la base de datos del Sistema Nacional para la Administración de Tierras (SINAT), se verifica un predio a nombre de MARIA TRANSITO TIPAN AYO con C.I. 1704784485, ubicado en la parroquia El Coca, sector Payamino...", "OBSERVACION Se verifica que el predio con clave catastral 2201500070748, se encuentra dentro del limite urbano de la cabecera cantonal El Coca, conforme lo establecido al ajuste y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2025-2037, del cantón Francisco de Orellana, **CONCLUSION** Informo que, revisado la información catastral rural (SINAT), se registra un predio a nombre de MARIA TRANSITO TIPAN AYO con superficie de 100.392,508 m2, ubicado en el sector PAYAMINO, establecido dentro del límite urbano de la cabecera cantonal El Coca, conforme lo establecido al ajuste y actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo 2025-2037, del cantón Francisco de Orellana;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-096 de 25 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, concluye: [...] "4. **CONCLUSIÓN** Cabe indicar que la Sra. TIPAN AYO MARIA TRANSITO, C.I. 170478448-5, 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 CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 4527-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 10 de Junio de 2025 del Lote N.º S/N-1, Parroquia El Coca, Sector Payamino, Cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana, con un área de 0.3047 has. Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica: - Lote Bloque 2, ubicado en la Parroquia El Coca, Sector Payamino, cuya superficie TOTAL es de **0.3047 ha.**, con clave catastral N.º



2201500070748. La propuesta de fraccionamiento de expansión urbana del terreno de la Sra. TIPAN AYO MARIA TRANSITO, C.I. 170478448-5, con Registro Profesional No. 2025-025-DOT-GADMFO-WR presenta los siguientes lotes: Lote N° S/N-1, Lote N° S/N-1-A (CUERPO 1), Lote N° S/N-1-A (CUERPO 2).

Cuadro de áreas:

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN DE LOTES	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
LOTE S/N-1	1,184.00 M2	1,184.00 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 1	1,660.77 M2	1,660.77 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 2	181.22 M2	181.22 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 3	20.99 M2	20.99 M2
AREA TOTAL PREDIO:	3,046.98 M2	3,046.98 M2

Cuadro de linderos:

Lote N°	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
S/N-1	1,184.00 M2	En 28.44m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 39.78m Con Lote S/N-1-A Cuerpo 1	En 26.00m Con Lote S/N-1-A Cuerpo 1	En 51.30m Con Camino de ingreso
S/N-1-A CUERPO 1	1,660.77 M2	En 26.00m Con Lote S/N-1 En 34.98m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 63.00m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 27.72m Con Área de Protección de la Vía Jerusalén	En 19.86m Con Camino de ingreso En 39.78m Con Lote S/N-1
S/N-1-A CUERPO 2	181.22 M2	—	En 26.35m Con Camino de ingreso	En 13.50m Con Lote 1	En 27.59m Con Área de Protección de la línea de alta tensión
S/N-1-A CUERPO 3	20.99 M2	—	En 9.91m Con Lote 1	En 4.31m Con Área de Protección de la Vía Jerusalén	En 10.06m Con Área de Protección de la línea de alta tensión

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 Aclaratoria y fraccionamiento de expansión urbana del Sra. TIPAN AYO MARIA TRANSITO, C.I. 170478448-5 con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo



INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-096 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. Con respecto al art. 424 de COTAD referente a las áreas verdes, que deberán ser entregadas, por una sola vez, sin embargo, el usuario adjunta el certificado de gravamen N° 5960-2025 con Lote S/N-6 AREA VERDE con Área total: 1.9730 que corresponde al área verde entregada...";

Que, de la documentación adjuntada, por la señora Tipán Ayo María Tránsito, para el fraccionamiento de expansión urbana del Lote No. S/N-1, con clave catastral 2201500070748 y una cabida de 0.3047 has, localizado en la zona de expansión urbana, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta: Copia simple de la Escritura Pública de Fraccionamiento que otorga la señora Tipán Ayo María Tránsito con fecha 03 de junio de 2025 y el certificado Nro. 4527-2025, correspondiente a la ficha registral No. 23360, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 10 de junio de 2025, en las cuales consta que, el lote en cuestión posee una superficie 0.3047 has, producto de fraccionamientos anteriores, siendo la propietaria la señora Tipán Ayo María Tránsito;

Que, la propuesta de fraccionamiento de expansión urbana 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";

Que, en la tramitación del presente procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita en la Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman;

Que, el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-096 de 25 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; y,

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales i) y o), 470 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

RESUELVE:



Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO DE EXPANSIÓN URBANA** del lote signado con el **No. S/N-1**, con clave catastral **2201500070748**, ubicado en la parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie de 0.3047 has, tal como lo ha solicitado la señora Tipán Ayo María Tránsito con cédula de ciudadanía No. 170478448-5, y se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-096** de 25 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-2025-096** de 25 de agosto de 2025:

Cuadro de áreas

CUADRO DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN DE LOTES	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
LOTE S/N-1	1,184.00 M2	1,184.00 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 1	1,660.77 M2	1,660.77 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 2	181.22 M2	181.22 M2
LOTE S/N-1-A CUERPO 3	20.99 M2	20.99 M2
AREA TOTAL PREDIO:	3,046.98 M2	3,046.98 M2

Cuadro de linderos:

Lote N°	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
S/N-1	1,184.00 M2	En 28.44m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 39.78m Con Lote S/N-1-A Cuerpo 1	En 26.00m Con Lote S/N-1-A Cuerpo 1	En 51.30m Con Camino de ingreso
S/N-1-A CUERPO 1	1,660.77 M2	En 26.00m Con Lote S/N-1 En 34.98m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 63.00m Con Área de Protección de la línea de alta tensión	En 27.72m Con Área de Protección de la Vía Jerusalén	En 19.86m Con Camino de ingreso En 39.78m Con Lote S/N-1
S/N-1-A CUERPO 2	181.22 M2	—	En 26.35m Con Camino de ingreso	En 13.50m Con Lote 1	En 27.59m Con Área de Protección de la línea de alta tensión
S/N-1-A CUERPO 3	20.99 M2	—	En 9.91m Con Lote 1	En 4.31m Con Área de Protección de la Vía Jerusalén	En 10.06m Con Área de Protección de la línea de alta tensión

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, en razón del **certificado de gravamen No. 5960-2025 de 23 de julio de 2025** emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana.

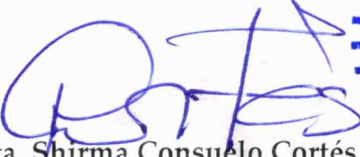


Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURA. – La señora Tipán Ayo María Tránsito con cédula de ciudadanía No. 170478448-5, conforme a lo determinado en el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-096 de 25 de agosto de 2025, de ser procedente deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones 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 a la señora Tipán Ayo María Tránsito.

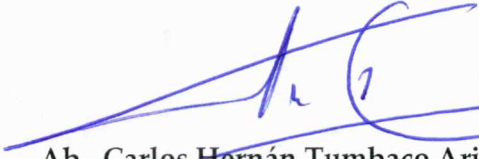
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

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 veinte y seis días del mes de agosto del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


Tirga. Shirma Consuelo Cortés Sammiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tirga. Shirma Consuelo Cortés Sammiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veinte y seis 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:	Ab. Wilmer Guano Q.	
Revisado por:	Abg. Hernán Tumbaco	

