

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0581-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
ROSETO CORTES REINEL AFRANIO

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, 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, 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 oficio S/N de 2 de julio de 2025 e ingresado en Secretaría General el 2 de julio de 2025 con el trámite **Nro. 12244**, el señor Rosero Cortes Reinel Afranio, con cédula de ciudadanía No. 87.450.571, manifestó lo siguiente: **"... APROBACIÓN PARA FRACCIONAMIENTO AGRICOLA del PREDIO RURAL, ubicado en el Sector Pre-Cooperativa El Condor perteneciente a la Parroquia Pto. Francisco de Orellana, Lote No. 08, vía Coca – Auca, Km 26, a favor del señor RODRIGUEZ CASTILLO ANGEL DAVID, con C.C. 220053043-0, por motivos personales"**;



Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-1791 de 21 de agosto de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Jefe de Avalúos y Catastro, informa: [...] "ANÁLISIS TÉCNICO. Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201510020106, a nombre de los propietarios REINEL AFRANIO ROSERO CORTES con C.I. 87450571, ubicado en la parroquia DAYUMA, Sector CONDOR, con una superficie de 491.396,931 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral...". "De acuerdo al PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PPR-01), el cual deberá cumplir con la Tabla de regulaciones de edificabilidad rural...". "CONCLUSIÓN informo que, el predio de clave catastral 2201510020106, se ubica en la parroquia DAYUMA, dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-01). El cual establece que, el lote mínimo es de 2.000 m², conforme lo establece el Art. 65.- 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";

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01959 de 28 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] "CONCLUSIÓN - Cabe indicar que el Sr. **ROSETO CORTES REINEL AFRANIO C.C. 87.450.571**, 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° 6747-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 19 de Agosto del 2025 del Lote N° 8, Parroquia Matriz, Sector Precooperativa El Condor, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 54.25 has. Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica: - **Lote No. 8**, ubicado en la Parroquia Dayuma, Sector El Condor, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 49.1397 has, con clave catastral N° 2201510020106. La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr. **ROSETO CORTES REINEL AFRANIO C.C. 87.450.571**, presentada por INGENIERO JIMENEZ BUSTAMANTE ULISES DANIEL, con Registro Profesional No. 2025-0033-DOT-GADMFO-WR, presenta los siguientes lotes: LOTE N° 8 (Cuerpo 1, Cuerpo 2) y LOTE N° 8-B.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (Ha)
LOTE 8 cuerpo 1	25.7141
LOTE 8 cuerpo 2	20.0476
TOTAL LOTE 8	45.7617
LOTE 8-B	0.2155
AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO	0.5350
AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU	2.6275
TOTAL	49.1397

Cuadro de linderos:



CUADRO DE LINDERACION						
LOTES		AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
LOTE 8	LOTE 8 CUERPO 1	Con MANUEL CASTILLO en 699.6 m	Con CRISTIAN ESCOBAR en 1477.8 m	Con EULOGIO CALVA en 134.6 m, con EULOGIO CALVA en 118.3 m	Con AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU en 848.9 m	25.7141 Ha
	LOTE 8 CUERPO 2	Con MANUEL CASTILLO en 1183.1 m	Con CRISTIAN ESCOBAR en 176.2 m, con DIRECCION DISTRITAL 22002 LORETO-ORELLANA EDUCACION en 120.0 m	Con AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU en 904.5 m	Con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 156.7 m, Con ANGEL RODRIGUEZ en 39.6 m y 30.0 m, con LOTE 8 en 28.5 m, 30.0 m y 76.6 m, con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 69.5 m	20.0476 Ha
LOTE 8-B		Con LOTE 8 cuerpo 2 en 76.6 m	Con LOTE 8 cuerpo 2 en 28.5 m, con ANGEL RODRIGUEZ en 42.5 m	Con LOTE 8 cuerpo 2 en 30.0 m	Con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 31.5 m	0.2155 Ha

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. **ROSERO CORTES REINEL AFRANIO C.C. 87.450.571**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2025-01959** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas";

Que, de la documentación adjuntada por el señor **Reinel Afranio Rosero Cortes**, con cédula de ciudadanía No. 87450571, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. 8, con clave catastral 2201510020106 y una cabida de 54.25 HAS, localizado en el sector Precooperativa El Condor, Parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el **certificado Nro. 6747-2025** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 19 de agosto de 2025, en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 54.25 hectáreas, siendo propietario el señor Reinel Afranio Rosero Cortes;

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-2025-01959** de 28 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, 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 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 AGRÍCOLA** del predio identificado como **Lote No. 8**, con clave catastral **2201510020106**, localizado en la Precooperativa El Condor, parroquia Matriz, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 49.1397 has, tal como lo ha solicitado el señor Reinel Afranio Rosero Cortes, con cédula de ciudadanía No. 87450571, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01959** de 28 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-JPRT-2025-01959** de 28 de agosto de 2025:

Cuadro de áreas:



CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (Ha)
LOTE 8 cuerpo 1	25.7141
LOTE 8 cuerpo 2	20.0476
TOTAL LOTE 8	45.7617
LOTE 8-B	0.2155
AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO	0.5350
AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU	2.6275
TOTAL	49.1397

Cuadro de linderos:

CUADRO DE LINDERACION						
LOTES		AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
LOTE 8	LOTE 8 CUERPO 1	Con MANUEL CASTILLO en 699.6 m	Con CRISTIAN ESCOBAR en 1477.8 m	Con EULOGIO CALVA en 134.6m, con EULOGIO CALVA en 118.3 m	Con AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU en 848.9 m	25.7141 Ha
	LOTE 8 CUERPO 2	Con MANUEL CASTILLO en 1183.1 m	Con CRISTIAN ESCOBAR en 176.2 m, con DIRECCION DISTRITAL 22002 LORETO-ORELLANA EDUCACION en 120.0 m	Con AREA DE PROTECCION DEL RIO JANDIAYACU en 904.5 m	Con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 156.7m, Con ANGEL RODRIGUEZ en 39.6m y 30.0m, con LOTE 8-B en 28.5m, 30.0m y 76.6m, con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 69.5m	20.0476 Ha
LOTE 8-B		Con LOTE 8 cuerpo 2 en 76.6 m	Con LOTE 8 cuerpo 2 en 28.5 m, con ANGEL RODRIGUEZ en 42.5 m	Con LOTE 8 cuerpo 2 en 30.0 m	Con AREA DE PROTECCION DE LA VIA DE ASFALTO en 31.5 m	0.2155 Ha

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, el administrados deberá 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.

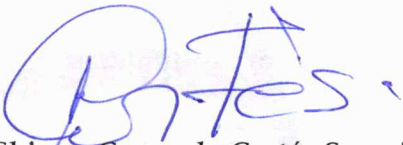
Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor Reinel Afranio Rosero Cortes, con cédula de ciudadanía No. 87450571; y, conforme el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01959 de 28 de agosto de 2025, de ser procedente deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor Reinel Afranio Rosero Cortes, con cédula de ciudadanía No. 87450571.



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.

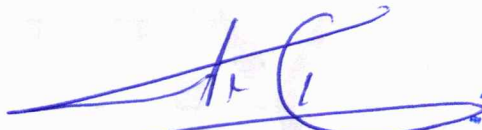
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los nueve días del mes de septiembre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


Tirga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tirga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los nueve días del mes de septiembre 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	

