

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0608-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
CALDERON ARMIJOS PEDRO RAFAEL
AGUILAR SACA LEONOR

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 03 de julio de 2025 e ingresado en Secretaría General el 03 de julio de 2025 con el trámite Nro. **12365**, los señores **Calderón Armijos Pedro Rafael** con cédula de ciudadanía No. 1100632817 y **Aguilar Saca Leonor** con cédula de ciudadanía No. 1101549200, manifestaron lo siguiente: "...autorice el **FRACCIONAMIENTO AGRICOLA** de nuestra propiedad signada con clave catastral 2201570040059, ubicado en el sector Flor de Oriente, parroquia Inés Arango";

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-1454** de 24 de julio de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Jefe de Avalúos y Catastro, informa: [...] "ANALISIS TECNICO. Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201570040059, a nombre de PEDRO RAFAEL CALDERON ARMIJOS con C.I. 1100632817 y LEONOR AGUILAR SACA con C.I. 1101549200, ubicado en la parroquia INES ARANGO, sector FLOR DE ORIENTE con una superficie de 440.900 m2. Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral...". "De acuerdo al PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS), el predio del solicitante de clave catastral 2201570040059, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-05), el cual deberá cumplir con la Tabla 66: Tabla de regulaciones de edificabilidad rural". "CONCLUSION. Informo que, el predio de clave catastral 2201570040059, se ubica en la parroquia INES ARANGO, dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-05). El cual establece que el lote mínimo es de 10.000 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-2025-2021** de 17 de septiembre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] "**4. CONCLUSIÓN** Cabe indicar que el Sr. **CALDERON ARMIJOS PEDRO RAFAEL**, C.I. **110063281-7** y la Sra. **AGUILAR SACA LEONOR**, C.I. **110154920-0**, deberán 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 95406-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 08 de julio de 2025 del Lote 59, Parroquia Inés Arango, Cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana, con un área de 44.09 has. **Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica:** -Lote 59, ubicado en la Parroquia Inés Arango, Sector Flor del Oriente, cuya superficie TOTAL es de **44.09 ha.**, con clave catastral N.º **2201570040059**. La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr **CALDERON ARMIJOS PEDRO RAFAEL**, C.I. **110063281-7** y la Sra. **AGUILAR SACA LEONOR**, C.I. **110154920-0**, diseñada y firmada por la **ARQUITECTA OSTAIZA GUAMAN GLENDA RUTH**, con Registro Profesional No. 2025-051-DOT-GADMFO-WR, presenta los siguientes lotes: **LOTE 59, LOTE 59-1**.

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS DE FRACCIONAMIENTO	
LOTE	AREA(Has.)
59	42.4529
59-1	1.0000
Área de protección de vía	0.6370
AREA TOTAL	44.0899

Cuadro de linderos:

CUADRO DE LINDEROS				
LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
59	Con Yanangomez Astudillo Mariano Vicente en 115.3 m. Con Yanangomez Astudillo Senon Ricardo en 237.6m. Con Yanangomez Astudillo Juana Eliovina en 240.0m. Con Yanangomez Astudillo Luz América en 246.3m. Con Yanangomez Astudillo Lorenzo Teubaldo en 478.6m. Con Yanangomez Astudillo Mariano Vicente en 209.4m.	Con Livicota Ureña José en 1430.4m. Con Lote 59-1 en 50.0m. Y 191.0m.	Con Área de Protección de la vía en 266.6m.	Con Tipantasig Cali Segundo Gonzalo en 274.9m.
59-1	Con Lote 59 en 191.0m.	Con Livicota Ureña José en 205.5m.	Con Área de Protección de la vía en 52.4m.	Con Lote 59 en 50.0m.

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 Agrícola del Sr. **CALDERON ARMIJOS PEDRO RAFAEL**, C.I. **110063281-7** y la Sra. **AGUILAR SACA LEONOR**, C.I. **110154920-0**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2021** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.;

Que, de la documentación adjuntada por los señores Calderón Armijos Pedro Rafael con cédula de ciudadanía No. 1100632817 y Aguilar Saca Leonor con cédula de ciudadanía No. 1101549200, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. **59**, con clave catastral 2201570040059 y una cabida de 44.09 HAS, localizado en la parroquia Inés Arango, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 5406-2025 correspondiente a la ficha registral 7709 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 08 de julio de 2025, en el que consta que, el lote en cuestión posee un área total de 44.09 hectáreas, siendo los propietarios los señores Calderón Armijos Pedro Rafael y Aguilar Saca Leonor;

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-2025-2021** de 17 de septiembre 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. 59, con clave catastral 2201570040059, localizado en la parroquia Inés Arango, cantón Francisco de

Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 44.09 has, tal como lo han solicitado, los señores Calderón Armijos Pedro Rafael, con cédula de ciudadanía No. 1100632817 y Aguilar Saca Leonor, con cédula de ciudadanía No. 110154920-0, y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2021 de 17 de septiembre 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-2025-2021 de 17 de septiembre de 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS DE FRACCIONAMIENTO	
LOTE	AREA(Has.)
59	42.4529
59-1	1.0000
Área de protección de vía	0.6370
AREA TOTAL	44.0899

Cuadro de linderos:

CUADRO DE LINDEROS				
LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
59	Con Yanangomez Astudillo Mariano Vicente en 115.3 m. Con Yanangomez Astudillo Senon Ricardo en 237.6m. Con Yanangomez Astudillo Juana Eliovina en 240.0m. Con Yanangomez Astudillo Luz América en 246.3m. Con Yanangomez Astudillo Lorenzo Teubaldo en 478.6m. Con Yanangomez Astudillo Mariano Vicente en 209.4m.	Con Livicota Ureña José en 1430.4m. Con Lote 59-1 en 50.0m. Y 191.0m.	Con Área de Protección de la vía en 266.6m.	Con Tipantasig Cali Segundo Gonzalo en 274.9m.
59-1	Con Lote 59 en 191.0m.	Con Livicota Ureña José en 205.5m.	Con Área de Protección de la vía en 52.4m.	Con Lote 59 en 50.0m.

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, 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.

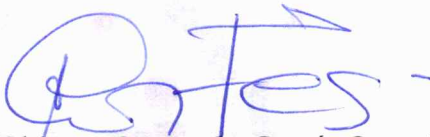


Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – Los señores CALDERÓN ARMIJOS PEDRO RAFAEL y AGUILAR SACA LEONOR, y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2021 de 17 de septiembre de 2025, de ser procedente deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona a los señores CALDERÓN ARMIJOS PEDRO RAFAEL y AGUILAR SACA LEONOR; pudiendo también notificar en el correo electrónico topomarko@gmail.com.

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.

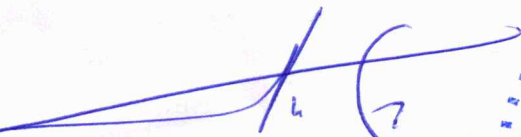
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los diecinueve días del mes de septiembre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE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