

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
VACA TIPAN MONICA JEANNETH**

**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 24 de julio de 2025 e ingresado en Secretaría General el 24 de julio de 2025 con el trámite Nro. **13856**, la señora **VACA TIPAN MONICA JEANNETH**, con cédula de ciudadanía No. 170807810-8, manifestó lo siguiente: *"...FRACCIONAMIENTO AGRICOLA del PREDIO RURAL, ubicado en el Sector Payaminó perteneciente a la parroquia Puerto Francisco de Orellana, lote No. S/N, por motivos personales;*

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-1511** de 30 de julio de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Jefe de Avalúos y Catastros, informa: [...] **"ANALISIS**



TECNICO. Revisado en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201500070778, a nombre de la propietaria MONICA JEANNETH VACA TIPAN con C.I. 2201500070778, ubicado en la parroquia EL COCA, sector PAYAMINO, con una superficie de 3.561,3 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral...". "De acuerdo al PLAN DE USO DEL SUELO (PUGS), el predio del solicitante de clave catastral 2201500070778, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo Industrial (PIR-A), el cual deberá cumplir con la Tabla 66: Tabla de regulaciones de edificabilidad rural. **OBSERVACIÓN.** Se verifica el Certificado No. 5753-2025 del registro de propiedad del cantón Francisco de Orellana, que registra antecedente de Fraccionamiento mediante Resolución Administrativa No. 593-ALC-GADMFO-2024. **CONCLUSION.** Informo que, el predio de clave catastral 2201500070778, se ubica en la parroquia EL COCA, dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo Industrial (PPR-A). El cual establece que, el lote mínimo es de 5.000 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-WR-2025-111** de 14 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] **"4. CONCLUSIÓN** Cabe indicar que la Sra. **VACA TIPAN MONICA JEANNETH, C.I. 170807810-8,** deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Fraccionamiento, ya que presentan variantes de áreas, nomenclatura, linderos y dimensiones como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario: **Según escritura** - Considerando C CERTIFICADO DE GRAVAMENES N. °5753-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 23 de Julio de 2025 del Lote N.º S/N, Parroquia El Coca, Sector Payamino, Cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana, con un área de 0.3561 has. **Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e Infraestructura Tecnológica:** -Lote S/N, ubicado en la Parroquia El Coca, Sector Payamino, cuya superficie TOTAL es de 0.3561 ha., con clave catastral N.º 2201500070778. La propuesta de fraccionamiento de expansión urbana del terreno de la Sra. **VACA TIPAN MONICA JEANNETH, C.I. 170807810-8,** con Registro Profesional No. 2025-050-DOT-GADMFO-WR presenta los siguientes lotes: **Lote N° 1, Lote N° 2, Lote N° 3, Lote N° 4, Lote N° 5, Lote N° 6.**

Cuadro de áreas y linderos:

CUADRO DE LINDERACION					
LOTE	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
Lote 1	Con CALLE A en 25.0 m	Con LOTE 5 en 25.0 m	Con LOTE 2 en 20.0 m	Con CALLE HUNGURAHUA en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 2	Con CALLE A en 25.0 m	Con LOTE 6 en 25.0 m	Con LOTE 3 en 20.0 m	Con LOTE 1 en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 3	Con CALLE A en 14.0 m	Con CALLE C en 14.0 m	Con LOTE 4 en 40.0 m	Con LOTE 2 en 20.0 m, con LOTE 6 en 20.0 m	0.0561 Ha
Lote 4	Con CALLE A en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con CALLE D en 40.0 m	Con LOTE 3 en 40.0 m	0.1000 Ha
Lote 5	Con LOTE 1 en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con LOTE 6 en 20.0 m	Con CALLE HUNGURAHUA en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 6	Con LOTE 2 en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con LOTE 3 en 20.0 m	Con LOTE 5 en 20.0 m	0.0500 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 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 de la Sra. **VACA TIPAN MONICA JEANNETH, C.I. 170807810-8** con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-WR -2025-111** 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 Area total: 1.9730 que corresponde al área verde entregada";

Que, de la documentación adjuntada por la señora **VACA TIPAN MONICA JEANNETH**, con cédula de ciudadanía No. **170807810-8**, para el fraccionamiento agrícola del Lote No. **S/N**, con clave catastral 2201500070778 y una cabida de 0.3561 HAS, localizado en el sector Payamino, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el **certificado Nro. 5753-2025** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 23 de julio de 2025, en el que consta que, el lote en cuestión posee un área total de 0.3561 hectáreas, siendo propietaria la señora **Mónica Jeanneth Vaca Tipan**;

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-WR-2025-111** de 14 de octubre 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. **S/N**, con clave catastral **2201500070778**, localizado en el sector Payamino, Parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de **0.3561** has, tal como lo ha solicitado la señora **VACA TIPAN MONICA JEANNETH**, con cédula de ciudadanía No. **170807810-8**, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-111** de 14 de octubre de 2025.

Artículo 2. – ÁREAS Y LINDEROS. – El inmueble precisado anteriormente se fraccionará de acuerdo con el siguiente detalle y conforme a los linderos establecidos en el **INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-111** de 14 de octubre de 2025:

Cuadro de áreas y linderos:

CUADRO DE LINDERACION					
LOTE	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
Lote 1	Con CALLE A en 25.0 m	Con LOTE 5 en 25.0 m	Con LOTE 2 en 20.0 m	Con CALLE HUNGURAHUA en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 2	Con CALLE A en 25.0 m	Con LOTE 6 en 25.0 m	Con LOTE 3 en 20.0 m	Con LOTE 1 en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 3	Con CALLE A en 14.0 m	Con CALLE C en 14.0 m	Con LOTE 4 en 40.0 m	Con LOTE 2 en 20.0 m, con LOTE 6 en 20.0 m	0.0561 Ha
Lote 4	Con CALLE A en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con CALLE D en 40.0 m	Con LOTE 3 en 40.0 m	0.1000 Ha
Lote 5	Con LOTE 1 en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con LOTE 6 en 20.0 m	Con CALLE HUNGURAHUA en 20.0 m	0.0500 Ha
Lote 6	Con LOTE 2 en 25.0 m	Con CALLE C en 25.0 m	Con LOTE 3 en 20.0 m	Con LOTE 5 en 20.0 m	0.0500 Ha



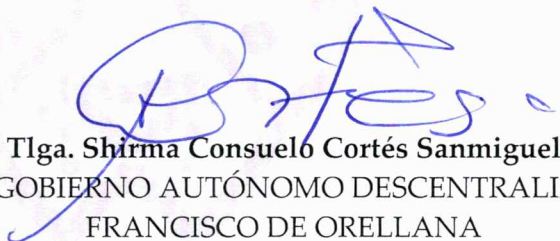
Artículo 3. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – La Dirección de Ordenamiento Territorial, en el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-111 de 14 de octubre de 2025 señala: "(...) Con respecto al art. 424 de COATAD referente a las áreas verdes, que deberán ser entregadas por una sola vez, no obstante, el usuario adjunta el certificado de gravamen No. 5835-2025 con Lote AREA VERDE con Área total: 0,4410 que corresponde al área verde entregada. (...)".

Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – La señora VACA TIPAN MONICA JEANNETH, con cédula de ciudadanía No. 170807810-8 y conforme el INFORME-GADMFO-DOT-WR-2025-111 de 14 de octubre 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 VACA TIPAN MONICA JEANNETH, con cédula de ciudadanía No. 170807810-8;

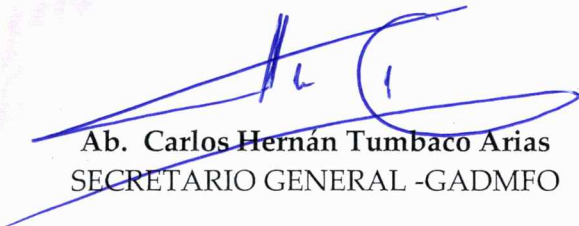
Artículo 6. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

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 veinte tres días del mes de octubre 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 veinte y tres días del mes de octubre 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	

