

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO URBANO
MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCIÓN**

**TNLGO. VÍCTOR VICENTE RUÍZ QUIÑONEZ
ALCALDE SUBROGANTE 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"*;

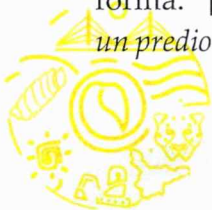
Que, el artículo 226 de la CRE, ordena: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. 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, 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 que: “(...) En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá 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 que “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, del expediente consta el Oficio S/N de fecha 23 de octubre de 2025, ingresado en por Secretaria General con el trámite No. **19046** de 23 de octubre de 2025 suscrito por la señora Mosquera Leocadia Concepción, con cédula No. 1705430500, quien solicitó lo siguiente: (...) “fraccionamiento de lote número once”;

Que, mediante memorando No. **GADMFO-AYC-2025-2459** de 29 de octubre de 2025, suscrito la Ing. Magaly Torres, Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros y la Ing. Lelia García, Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro, principalmente se detalla: [...] “Informe que, revisando base de datos base de datos del sistema informático de Cabildo, el predio ubicado en el barrio Unión Imbabureña, manzana No. P-1, Lote No. 10-11, consta a nombre de **MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCIÓN** (propietario), con fecha de escritura (24/04/2019), fecha registro (31/05/2019), área de terreno 1.259,23 m2, Clave catastral 2201500402028007”;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2538** de 6 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] “5. **CONCLUSIÓN** - Cabe indicar que la Sra. **MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCION** con **C.I. 170543050-0**, 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 el **CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 7037-2025** emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 27 de Agosto de 2025 del Lote 10 y 11, Manzana P-1, Parroquia Puerto Francisco de Orellana, Barrio Unión Imbabureña, Cantón Francisco de Orellana, con un área total de 1270 m2, Área neta 1200 m2. Datos línea de fábrica. Según la línea de Fabrica Nro. **0062230**, con clave catastral **2201500402028007**, de fecha 12 de Septiembre del 2025, Lote Nro. 10-11, Manzana N.º P-1, Barrio Unión Imbabureña, en las calles Rio Chico entre Zuleta y Cuycocha, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:





LINDEROS Y DIMENSIONES		
	COLINDANTE	DISTANCIA
NORTE:	CON LA CALLE RIO CHICO EN	40,00m
SUR:	CON LOS LOTES N° 5 Y 4 EN	40,00m
ESTE:	CON EL LOTE N° 9 Y 3 EN	30,00m
OESTE:	CON EL LOTE N° 12 EN	30,00m

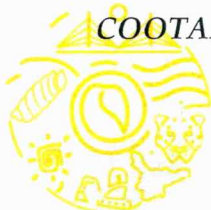
Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS			
NOMBRE DE AREA	AREA NETA	AREA de ACERAS	AREA TOTAL
Lote # 10	599.74 m ²	29.945 m ²	629.685 m ²
Lote # 11	599.74 m ²	29.945 m ²	629.685 m ²
Totales:	1,199.48 m ²	59.89 m ²	1,259.37 m ²

Cuadro de linderos:

C U A D R O D E L I N D E R O S				
LOTE No.	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE # 10 Area neta: 599.74 m ²	EN 20.00m CON CALLE RIO CHICO	EN 25.00m CON LOTE # 9 EN 5.00m CON LOTE # 3	EN 20.00m CON LOTE # 4	EN 30.00m CON LOTE # 11
LOTE # 11 Area neta: 599.74 m ²	EN 20.00m CON CALLE RIO CHICO	EN 30.00m CON LOTE # 10	EN 20.00m CON LOTE # 5	EN 30.00m CON LOTE # 12

La propuesta de fraccionamiento urbano del terreno, presentada por el **ARQUITECTO SILVA LOPEZ JUAN CARLOS**, con Registro Profesional No. 2025-050-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. 3.

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 de la Sra. **MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCION** con C.I. 170543050-0, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT- JPRT-2025-2538** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas”;

Que, de la documentación adjuntada por la señora **Mosquera Leocadia Concepción**, con cédula No. **1705430500**, para el fraccionamiento urbano del Lote No. **10 y 11**, con clave catastral **2201500402028007**, con un área total de **1270 m²**, localizado en la Manzana **P-1**, ubicado en las calles Río Chito entre Zuleta y Cuycocha, Barrio Unión Imbabureña, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el **Certificado Nro. 7037-2025** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 27 de agosto de 2025, en las cuales consta que, el lote en cuestión posee una área total de 1270 m2, siendo la propietaria Mosquera Leocadia Concepción, y sobre dicho lote no pesa ningún gravamen;

Que, la propuesta de fraccionamiento urbano 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 66 determina: “Normas de regulación Urbana.- Las regulaciones urbanas constituyen normativas que fomentan el aprovechamiento del suelo en relación a la edificabilidad, uso y ocupación del terreno vigente en cada polígono de intervención, sean estos ubicados en suelo urbano, de expansión urbana o cabeceras parroquiales. Estas normativas se establecen considerando lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura de pisos, forma de implantación, COS Pb, COS Total y Edificabilidad. Los terrenos existentes previos a la aprobación del presente plan con dimensiones de frente o superficies menores a las establecidas podrán mantener sus medidas originales. Sin embargo, toda subdivisión o fraccionamiento nuevo deberá ajustarse a la normativa vigente. Los predios ya existentes podrán edificarse siguiendo las normas de procedimientos y edificación según el polígono de intervención correspondiente”, “Artículo 68. Lote Mínimo. - El tamaño mínimo de los predios se define según el polígono de intervención. En el caso del suelo urbano los lotes no podrán ser inferiores a 250 metros cuadrados, con la excepción de los proyectos de interés social, los cuales, serán definidos por la administración municipal competente. Los predios ubicados en zona de expansión urbana, no podrán fraccionarse en menos de 500 metros cuadrados, aplicándose la misma regulación a los asentamientos humanos de hecho. Artículo 69. Frente Mínimo. - La dimensión del frente de cada lote estará definida por cada polígono respectivamente, regulando un tamaño mínimo de 10 metros en el suelo urbano o de cabecera parroquial. Se permitirá una tolerancia del 10% en la dimensión de los frentes”;



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-JPRT-2025-2538** de 6 de noviembre 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, mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 0681-ALC-GADMFO-2025** de 30 de octubre de 2025, la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, en calidad de alcaldesa del GAD Municipal Francisco de Orellana, por salir en comisión de servicios institucionales fuera del país y hacer uso de licencia con cargo a vacaciones, subroga la alcaldía del cantón Francisco de Orellana al Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez;

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.

Que, el literal i) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala que es atribución del alcalde o alcaldesa: *"Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo"*;

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"*;

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales a), b) e i) y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, y demás normativas conexas y vigentes.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO URBANO** del lote identificado como **Lote No. 10 y 11**, con clave catastral **2201500402028007**, localizado en la manzana **P-1**, parroquia Puerto Francisco de Orellana (actualmente El Coca), barrio Unión Imbabureña, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con un área total de 1270 m2, tal como lo ha



solicitado por la señora **MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCIÓN**, con cédula de ciudadanía No. 170543050-0 y se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2538** de 6 de noviembre 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-2025-2538** de 6 de noviembre de 2025:

Cuadro de Áreas:

CUADRO DE AREAS			
NOMBRE DE AREA	AREA NETA	AREA de ACERAS	AREA TOTAL
Lote # 10	599.74 m ²	29.945 m ²	629.685 m ²
Lote # 11	599.74 m ²	29.945 m ²	629.685 m ²
Totales:	1,199.48 m²	59.89 m²	1,259.37 m²

C U A D R O D E L I N D E R O S				
LOTE No.	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE # 10 Área neta: 599.74 m ²	EN 20.00m CON CALLE RIO CHICO	EN 25.00m CON LOTE # 9: EN 5.00m CON LOTE # 3	EN 20.00m CON LOTE # 4	EN 30.00m CON LOTE # 11
LOTE # 11 Área neta: 599.74 m ²	EN 20.00m CON CALLE RIO CHICO	EN 30.00m CON LOTE # 10	EN 20.00m CON LOTE # 5	EN 30.00m CON LOTE # 12

Cuadro de Linderos:

Artículo 3. PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana tendrá participación por áreas verdes, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD e **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-2538**, 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.

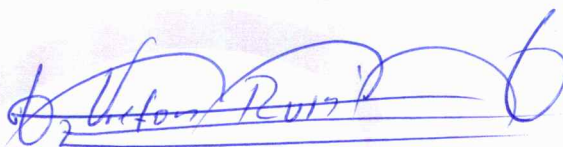
Artículo 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. –La señora Mosquera Leocadia Concepción, con cédula de ciudadanía No. 170543050-0, de ser procedente deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona a la señora **MOSQUERA LEOCADIA CONCEPCIÓN** cédula de ciudadanía No. 170543050-0.



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 Luis Uquillas, ciudad de El Coca, a los doce días del mes de noviembre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

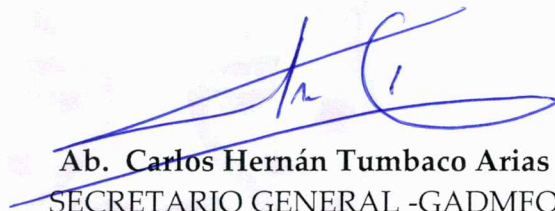


Tlgo. Víctor Vicente Ruiz Quiñonez

ALCALDE SUBROGANTE 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 doce días del mes de noviembre 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	

