

RESOLUCION ADMINISTRATIVA No. 157-A- GADMIPCP-2024

Sr. Estalin Abran Tzamarenda Naychapi

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN PALORA

CONSIDERANDO:

Qué, de conformidad con el Art. 238 Constitución de la República del Ecuador y Art. 53 del Código Orgánica de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Qué, el Art. 264, numerales 1 y 2 de la Constitución, establece que: Los Gobiernos Municipales tendrán la competencia de 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, respectivamente;

Qué, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 415, dispone que el Estado Central y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano (...)

Que, de conformidad al Art. 54, literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), es función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 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 Art 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales: 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 cantonal, regional y parroquial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad, y ejercer el control sobre el uso y ocupación de suelo en el cantón, respectivamente.



Que, el Art 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se consideran fraccionamientos agrícolas, aquellos que afecta a los terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.

Que, el Art 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, consta una copia simple de la Escritura N° 20151404000P00402 NOTARIA PRIMERA DEL CANTON PALORA. RECTIFICACION DE ESCRITURA DE COMPRAVENTA EN LA CABIDA, LINDEROS Y DIMENSIONES. OTORGADA POR: MARIA ENMA OCAÑA MARIÑO. A FAVOR: ADALGUIA DEL PILAR CARRERA OCAÑA. CUANTIA: INDETERMINADA (...);

Que, de acuerdo con la Ficha Registral-Bien Inmueble N° 8452, emitida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palora, la señora Adalguía Del Pilar Carrera Ocaña es propietaria de "(...) Lote de terreno, de la superficie de 7,3190 Hectáreas, al momento de su adquisición constaba de la superficie de 12.35 Hectáreas, ubicado en la parroquia Palora, cantón Palora, provincia de Morona Santiago, comprendido dentro de los siguientes linderos:

Norte.- en 146.00 metros con terrenos de Rosario Ocaña y en 146.00 metros con terrenos de Segundo Amaguaya; Sur.- en 331.00 metros con terrenos de Marina Piedad Diaz Diaz, Este.- en 445.00 metros con terrenos de Daniel Witzig Peñafiel, y; Oeste.- en 376.00 metros con terrenos de los hermanos Torres - Manzano. NO REGISTRA GRAVAMEN (...);

Que, de acuerdo con la documentación presentada, que es de absoluta y total responsabilidad de los propietarios y técnico suscrito, se determina que el fraccionamiento agroproductivo, se realiza en el Lote de terreno rural, conforme la planimetría aprobada con fecha 04 de junio del 2024.

Que, consta del ride comprobante electrónico que los propietarios del fraccionamiento, según título No.: 2024-000029-APSYFRR, de fecha 05 de junio del 2024 del pago de la Tasa correspondiente por Aprobación Subdivisiones y Fraccionamiento Rural, PIOT.;



Que, consta la Orden de Pago N° 022 de fecha 04 de junio del 2024, suscrito por el Arq. Fabián Ortíz Torres Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, y la Ing. Yeseña Villarreal Analista de Avalúos y Catastros en el que señalan: "(...) En atención a la "CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y ESPECIES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALORA"

En el artículo 3.- TASAS establece las siguientes tasas: d. APROBACION DE SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS EN EL AREA RURAL:

Se cobrará una tasa en función del avalúo catastral del predio y el número de lotes resultantes del fraccionamiento; para ello se utilizará una base del dos por mil del avalúo catastral del predio, al que se le aplicará un factor de ponderación de manera que la tasa disminuya cuando el predio se fraccione en menor de diez lotes e incremente levente cuando el número de lotes resultantes sea mayor a 10. Para determinar el valor de esta tasa, se utilizará la siguiente formula:

$$Tf = \frac{Av. Log (\#)}{500}$$

(...) Valor por Fraccionamiento Rural: 63,73 USA (...);

Que, con fecha 04 de junio del 2024, la Ing. Yeseña Villarreal Analista de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Palora, pone en conocimiento del arquitecto Fabián Ortíz Torres Director del Departamento PIOT, el **INFORME PARA FRACCIONAMIENTOS AGROPRODUCTIVOS N° 21 UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS**, que en su parte medular establece: **ANTECEDENTES:** El predio signado con la clave catastral: 1404505138001961000- LOTE No. 10, ubicado en el sector denominado el Recreo - Parroquia Palora, quien adquiere la propiedad mediante un trámite de COMPRA - VENTA, que le otorga la señora María Enma Ocaña Mariño, documento protocolizado el 5 de junio del 2015 e inscrito en el Registro de Propiedad con el número 204, el 9 de junio del 2015; con una superficie inicial de 12.35 hectáreas, comprendidas dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

NORTE: en 146.00 metros, con Rosario Ocaña y
en 146.00 metros con Segundo Amaguaya;
SUR: en 331.00 metros con María Díaz;
ESTE: en 445.00 metros con Heinrich Witzig;
OESTE: en 376.00 metros con hnos. Torres Manzano;

De este predio, se transfieren 5.0310 hectáreas, al señor HENRI FABIAN CARRERA OCAÑA, documento público inscrito No. 275 del año 2016.

Actualmente, el predio tiene una superficie de 7.35 hectáreas, dentro de los siguientes linderos y dimensiones:



LOTES	SUPERFICIE (hectáreas)
Lote No. 10 A	3.4697
Lote No. 10 B	3.5064
Acceso (ancho = 6m)	0.3730
AREA TOTAL	7.3500

Lote No. 10A, superficie: 3.4697 hectáreas:

NORTE: en 141.80 metros, con Rosario Ocaña Flores;
SUR: en 140.23 metros, con Fabián Carrera Ocaña;
ESTE: en 256.68 metros, con el acceso (ancho 6.00 metros);
OESTE: en 261.67 metros, con Elid Torres Manzano.

Lote No. 10B, superficie: 3.5064 hectáreas:

NORTE: en 140.88 metros, con Segundo Amaguaya;
SUR: en 140.25 metros, Fabián Carrera Ocaña;
ESTE: en 244.25 metros, con Heinrich Witzig;
OESTE: en 256.21 metros, con el acceso (ancho 6.00 metros).

FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO DEL LOTE No. 10 A – 10 B:

LOTES	SUPERFICIE (hectáreas)
Lote No. 10 A.1	2,4672
Lote No. 10 A.2	2,0050
Lote No. 10 B.1	2,5048
Acceso (ancho = m)	0,3730
AREA TOTAL	7.3500

Lote No. 10A.1, superficie: 2,4672 hectáreas:

NORTE: en 141.80 metros, con Rosario Ocaña Flores;
SUR: en 140.14 metros, con el Lote No. 10A.2;
ESTE: en 184.13 metros, con el acceso (ancho = 6.00 metros);
OESTE: en 189.13 metros, con Elid Torres Manzano.

Lote No. 10B. 1, superficie: 2,5048 hectáreas:

NORTE: en 140.88 metros con Segundo Amaguaya;
SUR: en 140.20 metros, con el Lote No. 10A.2;
ESTE: en 171.72 metros con Heinrich Witzig;



OESTE: en 183.66 metros con el acceso (ancho = 6.00 metros).

Lote No. 10A.2, superficie: 2,0050 hectáreas:

NORTE: en 140.17 metros, con Lote No. 10A.1 y
en 140.20 metros, con Lote No. 10B.1;

SUR: en 140.23 metros y 140.25 metros, Fabián Carrera Ocaña;

ESTE: en 72.52 metros con Heinrich Witzig;

OESTE: en 72.54 metros, con Elid Torres Manzano.

En este predio, existe una servidumbre de paso de 6.00 metros de ancho.

CONCLUSION:

1. Se debe cancelar la TASA POR FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO, para que el departamento jurídico emita la resolución administrativa respectiva.

2. El proyecto de Fraccionamiento Agroproductivo, propuesto por la señora ADALGUIA DEL PILAR CARRERA OCAÑA con CI: 16002279512, requiere de la Resolución Administrativa, para su Protocolización en una Notaría Pública y posterior inscripción en la Registraduría de la Propiedad del cantón.

✓ Formulario de línea de fábrica No. 12011, ✓ Planimetría geo-referenciada con coordenadas UTM - Elipsoide WGS 84 del estado actual del predio y la propuesta de fraccionamiento, ✓ Certificado del Registro de propiedad, ✓ Foto-copias de los documentos personales de la propietaria (cedula de Identidad y certificado de votación). ✓ Certificado de No Adeudar al GADM de Palora, ✓ Certificado de No Adeudar a la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, ✓ Fotocopia de la escritura pública.

En consecuencia, remito todo el expediente para que usted señor Director, de considerarlo pertinente solicite a quien corresponda elaborar la RESOLUCION ADMINISTRATIVA y de esta forma quede constancia de la aprobación del FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO, con lo que la señora ADALGUIA DEL PILAR CARRERA OCAÑA con CI: 16002279512, estará en condiciones legales de protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad (...);

Que, mediante oficio N° 131-AAC-DPIOT, de fecha 05 de junio del 2024, suscrito por la Ing. Yeseña Villarreal Analista de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Palora, dirigido al Arquitecto Fabián Ortiz Director del Departamento PIOT, que señala: “Es necesario pedir a la Procuraduría Síndica, solicitar a quien corresponda **ELABORAR LA RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**, como lo establece: “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **Art 471, Fraccionamiento agrícola.**- Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente



sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo; **Art 472, Superficie mínima de los predios 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 (...);

El contribuyente que a continuación se detalla, cumplen con los requerimientos establecidos en el PDOT vigente.

CONTRIBUYENTES	PARROQUIA/SECTOR	OBSERVACIÓN
CARRERA OCAÑA ADALGUIA DEL PILAR CI: 1600227951	PALORA	FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO Lote No. 10 = 7.35 has.

Adjunto: *Documentos habilitantes aprobados en la Dirección de Planificación
*Comprobante del pago de la TASA POR APROBACIÓN SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTO RURAL (...);

Que, mediante Oficio N° 596-PIOT-GADMIPCP-2024, de fecha 06 de junio del 2024, suscrito por el Arquitecto Fabián Ortiz Torres– Director del Departamento de Planificación Institucional, dirigido al Ab. David Crespo Procurador Jurídico del GAD Municipal de Palora en el que señala: “(...) Mediante el presente sírvase encontrar adjunto el Informe para Fraccionamientos Agroproductivos, suscrito por la Ing. Yeseña Villarreal de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre un FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO de propiedad de la Sra. CARRERA OCAÑA ADALGUIA DEL PILAR, ubicado en el Sector el Recreo, Parroquia Palora. Solicito ELABORAR LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA, como lo establece el "Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización", se adjunta el expediente original mismo que deberá ser devuelto adjunto 4 resoluciones originales para realizar el trámite de protocolización y acto registral. (...);

En uso de las atribuciones legales y constitucionales conferidas, y con los antecedentes expuestos;

RESUELVO:

Art. 1.- Aprobar el Fraccionamiento Agroproductivo según INFORME PARA FRACCIONAMIENTOS AGROPRODUCTIVOS No. 21- UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS suscrito por la Ing. Yeseña Villarreal Analista de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora, del lote de terreno de 7,3500 hectáreas de propiedad de la señora ADALGUIA DEL PILAR CARRERA OCAÑA, ubicado en la parroquia Palora, cantón Palora, provincia de Morona Santiago, conforme consta en la Ficha Registral – Bien Inmueble N° 8452 emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palora, que de conformidad con el levantamiento planimétrico elaborado por la Arq. Karen



Muñoz Chiriboga, con Licencia Municipal 086, y aprobado por el Arq. Fabián Ortíz Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial de fecha junio del 2024, quedan determinados de la siguiente manera:

LOTES	SUPERFICIE (hectáreas)	Porcentaje
Lote No. 10 A.1	2,4672	33.57 %
Lote No. 10 A.2	2,0050	27.28 %
Lote No. 10 B.1	2,5048	34.08 %
Acceso (ancho = m)	0,3730	5.07 %
AREA TOTAL	7.3500	100.00 %

Art. 2.- Autorizar a la señora ADALGUIA DEL PILAR CARRERA OCAÑA, para que proceda a realizar la protocolización de dicho documento y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil correspondiente de los **tres lotes**, cuyos detalles del fraccionamiento agroproductivo es como sigue:

Lote No. 10A.1, superficie: 2,4672 hectáreas:

NORTE: en 141.80 metros, con Rosario Ocaña Flores;
SUR: en 140.17 metros, con el Lote No. 10A.2;
ESTE: en 184.13 metros, con el acceso (ancho = 6.00 metros);
OESTE: en 189.13 metros, con Elid Torres Manzano.

Lote No. 10B. 1, superficie: 2,5048 hectáreas:

NORTE: en 140.88 metros con Segundo Amaguaya;
SUR: en 140.20 metros, con el Lote No. 10A.2;
ESTE: en 171.74 metros con Heinrich Witzig;
OESTE: en 183.66 metros con el acceso (ancho = 6.00 metros).

Lote No. 10A.2, superficie: 2,0050 hectáreas:

NORTE: en 140.17 metros, con Lote No. 10A.1 y
en 140.20 metros, con Lote No. 10B.1;
SUR: en 140.23 metros y 140.25 metros, con Fabián Carrera Ocaña;
ESTE: en 72.52 metros con Heinrich Witzig;
OESTE: en 72.54 metros, con Elid Torres Manzano.

En este predio, existe una servidumbre de paso de 6.00 metros de ancho.


Art. 3.- Los lotes descritos en el Art. 1 de esta disposición, una vez inscritos, deberán acogerse estrictamente a los documentos técnicos y planos aprobados del fraccionamiento agroproductivo adjunto.



Art. 4.- Es obligación del beneficiario del Fraccionamiento Agroproductivo dotar de las obras de infraestructura básica a todas las parcelas de terreno provenientes del presente fraccionamiento incluyendo el ingreso individual a cada una de ellas tal como lo establece el Art. 470 del COOTAD.

Art. 5.- El beneficiario entregará dos copias con toda la documentación pertinente para la Dirección de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial y la Procuraduría Síndica, a fin de que surtan los efectos legales y administrativos pertinentes, una vez que estén protocolizados e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Dado y firmado en la ciudad de Palora, en el despacho de Alcaldía, a los cinco días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.



Sr. Estalin Abran Tzamarenda Naychapi
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL
Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN PALORA**

GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Amazonia Ecuador

Elaborado por:	Abg. Diana Tierra Abogada 2
Revisado y Aprobado por:	Ab. David Alfredo Crespo Bilmonte Procurador Síndico del GADMIPCP

