

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 198-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 el Art. 53 del Código Orgánico 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, de acuerdo con la Ficha Registral-Bien Inmueble N° 1711, emitida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palora, los señores LUIS EUSEBIO AGUAYO VELÍN y su esposa la señora ELENA VELIN RIVADENEIRA son propietarios de "(...) NORTE.- de P1 hasta P2 con Ana María Rojas Rojas en 129.62 Rumbo 84°37'23"-NE, DESDE P2 hasta P3 con Ana María Rojas Rojas en 200.81 Rumbo 89°12'45"-NE; Desde P3 hasta P4 con Ana María Rojas Rojas en 83.55 Rumbo 82°56'38"-NE. SUR.- Desde P5 hasta P6 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 41.87 Rumbo 67°16'41"-SW, Dede P6 hasta P7 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 29.08 Rumbo 19°44'18"-SW, Dede P7 hasta P8 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 86.98 Rumbo 60°14'57"-SW, Desde P8 aP9 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 33.73 Rumbo 45°14'10"-SW, Desde P9 hasta P10 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 75.74 Rumbo 57° 14 09-SW, Desde P10 a P11 con Filómeno Jaramillo Rivadeneira en 34.81 Rumbo 0°52'45"-SE., Desde P11 a P12 con Filomeno Jaramillo Rivadeneira en 43.20 Rumbo 10°09'52"-SWm Desde P12 a P13 con 1 camino Publico en 236.24 Rumbo 72°41'54"-SW. ESTE.- Desde P4 hasta P5 con Segundo Tomas Zabala Zabala en 48.67 Rumbo 9°51 51-SE. OESTE.- Desde P13 a P14 con Mercedes Fabiola Zabala Zabala en 161.62 Rumbo 5°21 24"-NE, desde P14 a P15 con Mercedes Fabiola Zabala Zabala en 73,78 Rumbo 0°24'51"-NE, Desde P15 hasta P1 con Mercedes Fabiola Zabala Zabala en 87.45 Rumbo 4°56'18"-NE (...)";

Que, de acuerdo con la documentación presentada, que es de absoluta y total responsabilidad del propietario y técnico suscrito, se determina que el fraccionamiento agroproductivo, se realiza en el Lote de terreno rural, conforme la planimetría aprobada con fecha 01 de agosto del 2024.

Que, consta del ride comprobante electrónico que el propietario del fraccionamiento, según título No.: 2024-000042-APSYFRR, de fecha 06 de agosto del 2024 del pago de la Tasa correspondiente por Aprobación Subdivisiones y Fraccionamiento Rural, PIOT.;



Que, consta la Orden de Pago N° 005 de fecha 01 de agosto del 2024, suscrito por el Arq. Fabián Ortiz Torres Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, y la Ing. María José Gaibor Técnica 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: 30.65 USA (...);

Que, con fecha 01 de agosto del 2024, la Ing. María José Gaibor Carreño Técnica de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Palora, pone en conocimiento del arquitecto Fabián Ortiz Torres Director del Departamento PIOT, el **INFORME N°. 010 - AVALUOS Y CATASTROS - 2024** que en su parte medular establece:

ANTECEDENTE:

Mediante carpeta ingresada en secretaría del Departamento de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial con N° 2985 con fecha 31/07/2024, se procede a revisar los requisitos para aprobación del fraccionamiento agroproductivo rural del predio N° A propiedad del Sr. AGUAYO VELIN LUIS EUSEBIO.

3. OBJETIVO:

Emitir un informe técnico con los datos aprobados en la planimetría adjunta al proceso para la generación de la resolución por el Departamento Jurídico/Procuraduría Síndica.

4. DESARROLLO:

4.1. Cuadro de áreas



LOTE	SUPERFICIE (has)	PORCENTAJE (%)
"A 1"	6.5716	75.14
"A 2"	2.0000	22.87
Vía existente	0.1741	1.99
Total	8.7457	100.00

4.2 Linderos y dimensiones de los lotes a fraccionar

LOTE A 1		
NORTE	20.99	Con el Sr. Jerson Rojas
	350.34	Con la Sra. María Rojas Rojas
SUR	165.77	Con el acceso de 8.00 mts.
ESTE	148.77	Con el Lote N° A 2
	301.67	Con el acceso de 6.00 mts.
OESTE	184.75	Con el acceso de 6.00 mts.
	138.15	Con el Sr. Jaime Zabala

LOTE A 2		
NORTE	54.80	Con la Sra. Ana María Rojas
SUR	66.00	Con el acceso de 8.00 mts.
ESTE	379.29	Con el Sr. Medardo Jaramillo
OESTE	301.67	Con el acceso de 6.00 mts.
	148.77	Con el Lote N° A 1

5. OBSERVACIONES

5.1. La superficie no coincide con la reflejada en el certificado de gravamen del Registro de propiedad, pero se aprueba debido a lo estipulado en la "ORDENANZA PARA... REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL AREA DE TERRENOS, UBICADOS EN LA ZONA URBANA O RURAL...", CAP V-REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN EL AREA DE TERRENOS URBANOS Y RURALES, PROVENIENTES DE ERRORES DE CALCULO O MEDICION, en los siguientes artículos

Art.3- Términos y definiciones, considerando el error técnico por medición, sea este excedente o faltante, se establece en más/menos cinco por ciento (+5%)

Art. 25.2.- Cuando existan sobrantes o excedentes: Si el área excedente entre la última medición del terreno y la escriturada, no supera el error técnico aceptable, de oficio o a petición de parte interesada, el Gobierno Municipal de Palora realizará las rectificaciones del caso



5.2.- Se procede a la aprobación de este fraccionamiento ya que cumple con los requisitos y requerimientos técnicos (...);

Que, mediante oficio N° 069-TAC-DPIOT, de fecha 01 de agosto del 2024, suscrito por la Ing. María José Gaibor TAC-GADMMP, dirigido al Arquitecto Fabián Ortiz Director del Departamento PIOT, en el 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 detallan y cumplen con los requerimientos establecidos en el PDOT vigente, como se presenta en el informe anexo a la carpeta con la documentación original:

CONTRIBUYENTE	PARROQUIA/SECTOR	OBSERVACIÓN
Luis Eucebio Aguayo Velín	Arapicos - Arapicos	CUMPLE

Particular que informo para los fines pertinentes, salvo mejor opinión (...);

Que, mediante Oficio N° 801-PIOT-GADMPIP-2024, de fecha 06 de agosto del 2024, suscrito por el Arquitecto Fabián Ortiz Torres– Director 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. María José Gaibor de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre un **FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO** de propiedad del Sr. Luis Eusebio Aguayo Velín, ubicado en la Parroquia Arapicos. 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 No. 010-AVALUOS Y CATASTROS - 2024** suscrito por la Ing. María José Gaibor Carreño Técnica de Avalúos y Catastros del GAD Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Palora, del lote de terreno de 8.7457 hectáreas de propiedad de los señores LUIS EUSEBIO AGUAYO VELÍN con C.I. N° 1600026296 y su esposa la señora ELENA VELIN RIVADENEIRA con C.I. 1400088108, ubicado en el sector Arapicos, parroquia Arapicos, cantón Palora, provincia de Morona Santiago, conforme consta en la Ficha Registral – Bien Inmueble N° 1711 emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palora, que de conformidad con el levantamiento planimétrico elaborado por el Ing. José Fausto Quiguiri López, con Registro Municipal 025, y aprobado por el Arq. Fabián Ortiz Director de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial de fecha 01 de agosto del 2024, quedan determinados de la siguiente manera:

CUADRO DE ÁREAS Y PORCENTAJE		
LOTE	SUPERFICIE (has)	PORCENTAJE (%)
LOTE A 1	6.5716	75.14 %
LOTE A 2	2.0000	22.87 %
ACCESO DE 6.00M DE ANCHO	0.1741	1.99 %
SUPERFICIE TOTAL	8.7457	100.00 %

Art. 2.- Autorizar a los señores LUIS EUSEBIO AGUAYO VELÍN con C.I. N° 1600026296 y su esposa la señora ELENA VELIN RIVADENEIRA con C.I. 1400088108, para que procedan a realizar la protocolización de dicho documento y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil correspondiente de los **dos lotes**, cuyos detalles del fraccionamiento agroproductivo es como sigue:

Lote No. A 1, con una superficie de **6.5716 hectáreas**, y se encuentra establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

- Norte:** En 20.99 m con el Sr. Jerson Rojas, y en 350.34 m con la Sra. María Rojas Rojas;
- Sur:** En 165.77 con el acceso de 8.00 m de ancho;
- Este:** En 148.77 m con el Lote N.- 1807V00413.B; y en 301.67 con el acceso de 6.00 m de ancho;
- Oeste:** En 184.75 m con el acceso de 6.00 m de ancho; y en 138.15 m con el Sr. Jaime Zabala.

Lote No. A 2, con una superficie de **2.0000 hectáreas**, y se encuentra establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

- Norte:** En 54.80 m con la Sra. Ana María Rojas Rojas;
- Sur:** En 66.00 m con el acceso de 8.00 m de ancho;



Este: En 379.29 m con el Sr. Medardo Jaramillo;
Oeste: En 301.67 con el acceso de 6.00 m de ancho; y en 148.77 m con el Lote N.-
1807V00413.A.

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 de los beneficiarios 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.- Los beneficiarios entregarán 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 catorce días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Amazonia Ecuador

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

**Elaborado y
Aprobado por:**

Ab. David Alfredo Crespo Bilmonte
Procurador Síndico del GADMIPCP

