

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 189-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° 1368, emitida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Palora, el señor Edizon Abelardo Gomez Rodriguez es propietario de "(...) Lote de terreno de la superficie de siete coma treinta y cuatro hectáreas, ubicado en la parroquia Sangay, cantón Palora, provincia de Morona Santiago. La cabida del inmueble mencionado se encuentra establecido dentro de los siguientes linderos y dimisiones: NORTE.- Con el camino particular en cien metros; al SUR.- Con Ubaldino Ortiz, en cien metros; al ESTE.- Con Verónica Ortega, en setecientos treinta y cuatro metros; y al OESTE.- Con el lote número 4, en setecientos treinta y cuatro metros. REGISTRA GRAVAMEN (...)";

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 30 de julio del 2024.

Que, consta del ride comprobante electrónico que el propietario del fraccionamiento, según título No.: 2024-000039-APSYFRR, de fecha 01 de agosto del 2024 del pago de la Tasa correspondiente por Aprobación Subdivisiones y Fraccionamiento Rural, PIOT.;

Que, consta la Orden de Pago N° 035 de fecha 01 de agosto del 2024, suscrito por el Arq. Fabián Ortiz 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 levemente cuando el número de lotes resultantes sea mayor a 10. Para determinar el valor de esta tasa, se utilizará la siguiente fórmula:

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

(...) Valor por Fraccionamiento Rural: 27.92 USA (...);

Que, con fecha 30 de julio 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° 035 UNIDAD DE AVALUOS Y CATASTROS**, que en su parte medular establece:

ANTECEDENTES:

El predio signado con la clave catastral 1404545141004189000- **LOTE No. 02**, en el sector de los Laureles - Parroquia Sangay, es propiedad del señor: EDIZON ABELARDO GOMEZ RODRIGUEZ con CI: 1600296402, quien adquiere la propiedad mediante el trámite de: **COMPRA - VENTA e HIPOTECA ABIERTA A FAVOR DEL BANCO NACIONAL DE FOMENTO**, protocolizado en la Notaria Primera del cantón Palora, el 15 de julio del 2011 y se inscribe en el Registro de Propiedad con el número 2780, el 17 de julio del 2011; que tiene como vendedores a los señores: Teresa de Jesús López Ramírez y Segundo Israel Yuqui Zumba.

DESCRIPCIÓN DEL LOTE No. 02

Lote No. 02, con una superficie de **7.34 hectáreas**, como constan en los documentos públicos y están dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: en 100.00 metros, con el acceso existente;
Sur: en 100.00 metros, con Ubaldino Ortiz;
Este: en 734.00 metros, con Verónica Ortega;
Oeste: en 734.00 metros, con el lote No. 04.

DESCRIPCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO A DEL LOTE No. 02:

El **LOTE No. 6C**, con una superficie de **7.34 hectáreas**, que actualmente se encuentra establecidas dentro de los siguientes linderos y dimensiones:



Norte: en 100.00 metros, con el acceso existente de 8.00 m de ancho;
Sur: en 100.00 metros, con Byron Ortiz Ortiz;
Este: en 734.00 metros, con Verónica Ortega Román;
Oeste: en 734.00 metros, con Jeferson Molina Sagbay.

**LOTES RESULTANTES DEL FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO DEL LOTE
No. 02:**

LOTE	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Lote No. 02.1	4.9324 hectáreas	67.20 %
Lote No. 02.2	2.0000 hectáreas	27.25 %
Acceso (6.00 m de ancho)	0.4076 hectáreas	5.55 %
Superficie Total	7.3400 hectáreas	100.00 %

**LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES DEL FRACCIONAMIENTO
AGROPRODUCTIVO DEL LOTE No. 02:**

Lote No. 02.1, con una superficie de **4.9324 hectáreas**, y se encuentran establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: en 94.00 metros, con el acceso (ancho de 8.00 metros);
Sur: en 53.60 metros, con el acceso (ancho de 6.00 metros) y con la curva de retorno de radio 13.50 metros, y en 27.36 metros, con el Lote No. 02.2;
Este: en 534.00 metros, con Verónica Ortega Román;
Oeste: en 529.00 metros, con Jeferson Molina Sagbay.

Lote No. 02.2, con una superficie de **2.00 hectáreas**, y se encuentran establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: en 72.64 metros, con el acceso (ancho de 6.00 metros) y en 27.36 metros, con el Lote No. 02.1;
Sur: en 100.00 metros, con Byron Ortiz Ortiz;
Este: en 200.00 metros, con Verónica Ortega Román;
Oeste: en 200.00 metros, con Jeferson Molina Sagbay.

CONCLUSION:

Al presentar el proyecto del FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO DEL LOTE No. 02, propuesto por el señor: EDIZON ABELARDO GOMEZ RODRIGUEZ con CI: 1600296402, el mismo que cumple la **NORMATIVA VIGENTE**.



La documentación legal y técnica habilitante para este proceso: ✓ Formulario de línea de fábrica No. 12205, ✓ 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 DEL LOTE No. 02, con lo que el propietario estará en condiciones legales de protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad (...);

Que, mediante oficio N° 159-AAC-DPIOT, de fecha 01 de agosto 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, 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 detalla, cumplen con los requerimientos establecidos en el PDOT vigente.

CONTRIBUYENTE:	PARROQUIA	OBSERVACIÓN
EDIZON ABELARDO GOMEZ RODRIGUEZ CI: 1600296402	SANGAY	FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO LOTE No. 02 = 7.34 hectáreas

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° 783-PIOT-GADMPICP-2024, de fecha 01 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. Yeseña Villarreal de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre un **FRACCIONAMIENTO AGROPRODUCTIVO** de propiedad del Sr. Edizon Abelardo Gómez Rodríguez, ubicado en el Sector Los Laureles, Parroquia Sangay. 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. 035 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 7.34 hectáreas de propiedad del señor **EDIZON ABELARDO GÓMEZ RODRIGUEZ** con C.I. 1600296402, ubicado en el sector los Laureles, parroquia Sangay, cantón Palora, provincia de Morona Santiago, conforme consta en la Ficha Registral – Bien Inmueble N° 1368 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 30 de julio del 2024, quedan determinados de la siguiente manera:

LOTE	SUPERFICIE	PORCENTAJE
Lote No. 02.1	4.9324 hectáreas	67.20 %
Lote No. 02.2	2.0000 hectáreas	27.25 %
Acceso (6.00 m de ancho)	0.4076 hectáreas	5.55 %
Superficie Total	7.3400 hectáreas	100.00 %

Art. 2.- Autorizar al señor **EDIZON ABELARDO GÓMEZ RODRIGUEZ** con C.I. 1600296402, 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 **dos lotes**, cuyos detalles del fraccionamiento agroproductivo es como sigue:

Lote No. 02.1 con una superficie de **4.9324 hectáreas**, y se encuentra establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:



Norte: en 94.00 metros, con el acceso (ancho de 8.00 metros);
Sur: en 53.60 metros, con el acceso (ancho de 6.00 metros) y con la curva de retorno de radio 13.50 metros, y en 27.36 metros, con el Lote No. 02.2;
Este: en 534.00 metros, con Verónica Ortega Román;
Oeste: en 529.00 metros, con Jeferson Molina Sagbay.

Lote No. 02.2, con una superficie de **2.00 hectáreas**, y se encuentra establecido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte: en 72.64 metros, con el acceso (ancho de 6.00 metros) y en 27.36 metros, con el Lote No. 02.1;
Sur: en 100.00 metros, con Byron Ortiz Ortiz;
Este: en 200.00 metros, con Verónica Ortega Román;
Oeste: en 200.00 metros, con Jeferson Molina Sagbay.

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 seis días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

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

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

