



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 032-2024

ING. DARWIN ENRIQUE AZES LLUMITAXI
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 225 especifica cuáles son los organismos y dependencias que comprenden el sector público, determinando en el numeral 2 a las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 le sean atribuidas en la Constitución y la ley...".

Que, el Artículo 227 Ibídem, establece: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación."

Que, el Art. 253 de la Carta Magna indica que: "Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley";

Que, el artículo del mismo cuerpo legal prescribe que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Numeral 1. 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. Numeral 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...). Numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales (...);



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador

SECRETARÍA GENERAL



Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en lo pertinente señala: 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 55 Ibídem, en lo pertinente señala que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal en el literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

Que, el Art. 424 del COOTAD dice: "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. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano";

Que, el artículo 470 Ibídem expresa: " El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



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.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana."

Que, el Art. 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), hace referencia a la 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 Art. 479 del COOTAD, se refiere a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, cuyo enunciado jurídico dice textualmente: "Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal";

Que, el Concejo Municipal en uso de su atribución legal contemplada en el literal e) del art. 57 del COOTAD, mediante la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), aprobó en dos debates en



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



las fechas 07 y 10 de septiembre del 2021 y fue sancionada el 17 de septiembre del 2021.

Que, el Artículo 176 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032) establece los requisitos para subdivisiones urbanas.

Que, el artículo 177 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), establece: "La instancia técnica municipal de planificación emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberán señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes mediante el Sistema.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión. En base del informe técnico, procuraduría síndica se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de diez (10) días laborables, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunales a favor del GAD Municipal.

Amparada en los informes técnico-jurídico favorables, el/la Alcalde/sa del Cantón, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión mayores a 10 lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y tramites de Urbanización y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al GADM-GP las redes de infraestructura"

Que, el numeral 1 del artículo 185 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), indica que: " En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;

Que, la Señora **BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA**, es dueña y propietaria de un lote de terreno ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbíos, que fue adquirido mediante escritura de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaria Segunda del Cantón Lago Agrio, el



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



07 de mayo del año 2013 e inscrita el 12 de junio del año 20131, cuyos linderos y más datos se encuentran en el certificado de la propiedad 010644<;

Que, el predio se encuentra ubicado en el sector **Urbano** de la Parroquia Lumbaquí, cantón Gonzalo Pizarro y esta situación se encuentra detallada en los planos e informe de planificación, los lotes resultados del fraccionamiento cumplen con el frente mínimo y las áreas permitidas para esta clase de trámites;

Que, la señora Cevallos Peralta Berta Marilú, presenta su petición el 31 de enero de 2024, en el cual solicita la revisión y aprobación de los planos para el fraccionamiento de su propiedad mismo que se encuentra ubicado en la Parroquia Lumbaquí cantón Gonzalo Pizarro;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0605-M, de fecha 22 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Brayan Lema Yuquilema, en calidad de Ex Técnico de Ordenamiento Territorial, anexa el informe de fraccionamiento Nro. 04-TOTC-GADMCGP-2024, y referente a la **CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNALES O VERDES EN SUBDIVISIONES RURALES** – en el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD. Pero deberán pagar un valor equivalente al 20% de una RBU por concepto de servicios administrativos. En el caso de este predio **NO APLICA** por tratarse de un predio URBANO y es parte de un Fraccionamiento del año 2012, RESOLUCIÓN 207, de fecha 26 de junio del mismo año, que en su momento ya contemplo las áreas verdes en la primera división y en este caso se trata de un trámite de SUBDIVISIÓN URBANA como lo determina la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032" en el (...) Art. 175. – Subdivisiones urbanas, la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto de acuerdo a los establecido en el art. 470 del COOTAD. (...), por lo que recomienda se continúe con el trámite respectivo para a la aprobación mediante resolución administrativa;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-PS-2024—0229-M, de fecha 16 de mayo de 2024, suscrito por el Abg. Alejandro Ureña Correa, Procurador Sindico de la Municipal, en el que se recomienda siga con el proceso de autorización del fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora Cevallos Peralta Berta Marilú.

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DP-2024-0856-M, de fecha 27 de mayo de 2024, suscrito por el Ing. Santos Daniel Eras Guerrero, Director de Planificación, emitió informe técnico Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024, de fecha 22 de abril del 2024, en el que indica que es factible realizar la aprobación del fraccionamiento de la señora Cevallos Peralta Berta Marilú, ya que cumple con la normativa planteada a través de la ordenanza que aprueba la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2019-2023) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020-2032; a fin de que se emita la respectiva resolución y continuar con el proceso de Ley;



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador

SECRETARÍA GENERAL



En uso de las atribuciones y facultades que me otorga la Constitución de la República del Ecuador, los artículos 472, 59 y 60 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

RESUELVO:

Art. 1.- Autorizar el fraccionamiento de propiedad de la señora **BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA**, propietaria del inmueble ubicado en el sector urbano de la Parroquia Lumbaquí cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos. El cuadro que encontramos a continuación lo determina, ubicación, situación e identificación del inmueble e individualización de acuerdo al fraccionamiento del predio, detallando linderos y superficie:

DETALLE DEL PREDIO

Representante		SRA. CEVALLOS PERALTA BERTA MARILÚ. C.C. 1500382930		
UBICACIÓN	ZONA		Calles:	Vía el Batallón y Calle N° 01
	URBANA	RURAL	Clave catastral:	2102500105003001000
	X		Ubicación	Parroquia: Lumbaqui, Manzana: 03 Sector: 05 Predio: 01
N.º DE LOTES A SUBDIVIDIR		2		

Cuadro de linderos y dimensiones según escritura publica

TRAMOS	COLINDANTE
NORTE	Con el área verde de protección del poliducto en: 31,41 metros
SUR	Con el lote N° 02 en 31,41 metros
ESTE	Con la calle N° 01 en 33,52 metros.
OESTE	Con el terreno de Rogelio Lapo en: 33,52
Área según la Escritura = 1005,63 m²	
Área según Levantamiento Planimétrico = 1011,73 m²	



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO GENERAL

Coordenadas del área de acuerdo a la Escritura Publica		
Nro.	Norte (Y)	Este (X)
P1	10005672.0452	242638.5288
P2	10005674.3580	242669.8427
P3	10005641.1730	242662.0050
P4	10005639.4680	242630.8319

CUADRO RESUMEN DE AREAS

Área de acuerdo a la escritura pública (metros cuadrados)	Área de acuerdo al levantamiento planimétrico (metros cuadrados)	%
1005.63	1011.73	
Excedente (+)	6.10	+0.61%

Nota: El predio tiene un excedente de área de 6.10 metros cuadrados, que corresponde a 0.61%. Excedente que se encuentra dentro del Error Técnico Aceptable de Medición establecido en la ordenanza de PDOT y PUGS. En artículo 74. **Rango de Tolerancia.** – El error técnico aceptable de medición deriva de la utilización de medios científicos y técnicos con los cuales se realiza una medición, por lo que al ser un aspecto estrictamente técnico y al contar con antecedente el pronunciamiento de los profesionales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro, se establece; el dos por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área urbana y el cuatro por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área rural.

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES A FRACCIONAR

Cuadro de linderos y dimensiones Proyecto de Fraccionamiento					
Nro.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA m2.
LOTE 01	Con la Vía al Batallón en: 15.70 metros	Con el lote N° 02 en: 15.61 metros	Con el lote N° 06 en: 33.79 metros	Con Rogelio Lapo en 33.52	503.53
LOTE 06	Con la vía al Batallón en: 15.70 metros	Con el lote N° 02 en 15,61 metros	Con la Calle N° 01 en 34.10 metros	Con el lote N° 01 en 33.79 metros	508.20
TOTAL					1011.73

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 01

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005672.0452	242638.5288



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



P2	10005673.2016	242654.1858
P5	10005640.3210	242646.4186
P6	10005639.4680	242630.8319

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 06

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005673.2016	242654.1858
P2	10005674.3580	242669.8427
P3	10005641.1730	242662.0050
P4	10005640.3210	242646.4186

Código zonificación	PIT	Uso Principal	Loteamiento			Altura de edificación	COS			Forma de Ocupación y Retiros					
			Lote mínimo (m ² .)	Frente mínimo (m.)	Relación frente-fondo		Nro. de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)
R452-30A	04	Residencial	450	12	1:3	2	6	30	60	A	5	3	3	3	0

CUADRO DE ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CÓDIGO R452-30A	
PIT	04
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial de baja densidad
Uso complementario	Comercial y Servicios Barrio; Equipamiento Barrio; industrial de bajo impacto
Uso restringido	Residencial densidad media; Comercial y servicios Sector y ciudad; Equipamiento de ciudad
Uso prohibido	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todo el demás uso no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	450 m ²
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2 piso
Altura	6 m.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



CÓDIGO R452-30A	
PIT	04
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	30%
COS-T	60%
Densidad	100 Hab/Ha
Nota	-

Art. 2.- Se dispone que la señora Berta Marilú Cevallos Peralta, cumpla con las recomendaciones dispuestas por la dirección de Planificación.

Art. 3.- El presente expediente de fraccionamiento, archívese en la Secretaría General; Notifíquese, publíquese y cúmplase.

Dado y firmado en el Palacio Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, a los cuatro días del mes de junio del año dos mil veinticuatro.


Ing. Darwin Azes Llumitaxi
ALCALDE





**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
ALCALDÍA



Memorando Nro. GADMCGP-SGC-2024-0095-M

Lumbaquí, 06 de junio de 2024

PARA: Sr. Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
Director de Planificación

Sr. Abg. Victor Manuel Molina Cuasque
Registrador de la Propiedad

ASUNTO: RES. ADM. Nro. 032-2024 - FRACCIONAMIENTO DE LA SRA.
CEVALLOS PERALTA MARILU

De mi consideración:

A fin de que proceda con el trámite pertinente, me permito remitir a ustedes, la Resolución Administrativa Nro. 032 - 2024, en original, suscrita por el señor Alcalde, referente al fraccionamiento URBANO de la **SEÑORA CEVALLOS PERALTA BERTA MARILU DE C. C. No 150038293-**, con, propietaria de un lote de terreno URBANO, ubicado en la Parroquia Gonzalo Pizarro, Cantón Gonzalo Pizarro.

Además se entrega en físico a la Dirección de Planificación:

- 2 planos (A 4)
- 1 CD con la información correspondiente.
- Toda la documentación correspondiente (escaneada en digital).

Es cuanto debo informar, con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Edwin Leandro Mendez Peñafiel
SECRETARIO GENERAL

Referencias:

- GADMCGP-DGP-2024-0856-M



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
ALCALDÍA



Memorando Nro. GADMCGP-SGC-2024-0095-M

Lumbaquí, 06 de junio de 2024

Anexos:

- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta-marilu-signed.pdf
- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf
- res._adm._nro._0032-2024_-fracc._berta_cevallos_compressed-comprimido.pdf

Copia:

Sr. Ing. Junnior Rafael Lopez Jacome
Técnico de Ordenamiento Territorial, Encargado

Sr. Lcdo. Galo Javier Iñiguez Cueva
Jefe de Avalúos y Catastros

Sra. Lcda. Adela Guadalupe Enriquez Fuentes
Asistente administrativa

Sra. Lcda. Melva Edubijes Narvaez Guaramag
Asistente Administrativa



Firmado electrónicamente por
EDWIN LEANDRO
MENDEZ PENAFIEL

Dirección: Av. Santa María y Manabí
Contactos: 06 2340-204 / 06 2340-205
Mail: gadgopizarro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARIA GENERAL



Lumbaquí, 06 de junio de 2024
Oficio Nro. 033– SG – GADMCGP - 2024

Señora Abogada
BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA
Presente.-

De mi consideración:

Con un cordial y afectuoso saludo, y en concordancia a vuestro oficio de fecha 31 de enero de 2024, al respecto; y, previa disposición del señor Alcalde, me permito remitir a usted en original la Resolución Administrativa Nro. 032- 2024, de fecha 04 de junio del año dos mil veinticuatro, que contiene la aprobación de vuestro fraccionamiento urbano, inmueble ubicado en la Parroquia Lumbaquí cantón Gonzalo Pizarro.

Además, se anexa 2 planos en original (físico - A-4).

Con sentimientos de distinguida consideración



Firmado electrónicamente por:
**EDWIN LEANDRO
MÉNDEZ PEÑAFIEL**

Ab. Edwin Méndez Peñafiel
SECRETARIO GENERAL

Distribución
Anexo: Resolución 032-2024 y 2 planos A4
Original: Destino
Copia: Secretaría General.

Realizado por:
Melva Harvitz
Asistente Administrativo

Dirección: Av. Santa María y Manabí
Contactos: 06 2340-204 / 06 2340-205
Mail: gadgopizarro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0856-M

Lumbaquí, 27 de mayo de 2024

PARA: Sr. Ing. Darwin Enrique Azes Llumitaxi
**Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón
Gonzalo Pizarro**

ASUNTO: PROCESO DE FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA.
CEVALLOS PERALTA MARILU

De mi consideración:

A fin de continuar con el proceso de fraccionamiento urbano, solicitado por la **SEÑORA CEVALLOS PERALTA BERTA MARILU DE C. C. No 150038293-0** de una propiedad urbana, ubicada en la Parroquia Lumbaquí, me permito remitir la documentación de acuerdo a la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO, 2020 – 2032, mismo que contiene el INFORME DE FRACCIONAMIENTO Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024, suscrito por el Técnico de Ordenamiento Territorial, informe **favorable** respecto del fraccionamiento urbano; además se remite el informe jurídico según memorando GADMCGP-PS-2024-0229-M determina que cumple con toda la base legal establecida en la ordenanza vigente.

Solicito a su Autoridad se emita la respectiva Resolución Administrativa por cuanto es **FACTIBLE** su aprobación.

Se anexa expediente en físico y digital

Para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Referencias:

- GADMCGP-PS-2024-0246-M



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0856-M

Lumbaquí, 27 de mayo de 2024

Anexos:

- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf
- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta-marilu-signed.pdf

AE



Firmado electrónicamente por:
**SANTOS DANIEL ERAS
GUERRERO**

Dirección: Av. Santa María y Manabí
Contactos: 05 2340 204 / 04 2340 205
Mail: gadgopzaro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0856-M

Lumbaquí, 27 de mayo de 2024

PARA: Sr. Ing. Darwin Enrique Azes Llumitaxi
**Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón
Gonzalo Pizarro**

ASUNTO: PROCESO DE FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA.
CEVALLOS PERALTA MARILU

De mi consideración:

A fin de continuar con el proceso de fraccionamiento urbano, solicitado por la **SEÑORA CEVALLOS PERALTA BERTA MARILU DE C. C. No 150038293-0** de una propiedad urbana, ubicada en la Parroquia Lumbaquí, me permito remitir la documentación de acuerdo a la **ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO, 2020 – 2032**, mismo que contiene el **INFORME DE FRACCIONAMIENTO Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024**, suscrito por el Técnico de Ordenamiento Territorial, informe **favorable** respecto del fraccionamiento urbano; además se remite el informe jurídico según memorando GADMCGP-PS-2024-0229-M determina que cumple con toda la base legal establecida en la ordenanza vigente.

Solicito a su Autoridad se emita la respectiva Resolución Administrativa por cuanto es **FACTIBLE** su aprobación.

Se anexa expediente en físico y digital

Para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Referencias:

- GADMCGP-PS-2024-0246-M



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador

DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0856-M

Lumbaquí, 27 de mayo de 2024

Anexos:

- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf
- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta-marilu-signed.pdf

AE



Firmado electrónicamente por:
**SANTOS DANIEL ERAS
GUERRERO**

Dirección: Av. Santa María y Morabí
Contactos: 06 2340 304 / 06 2340 305
Mail: gadmcp@gonzalo.gob.ec
www.gonzalopizarro.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
PROCURADURÍA SINDICA



Memorando Nro. GADMCGP-PS-2024-0229-M

Lumbaquí, 16 de mayo de 2024

PARA: Sr. Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
Director de Planificación

ASUNTO: CRITERIO JURIDICO DEL PROCESO DE FRACCIONAMIENTO A
NOMBRE DE LA SRA. CEVALLOS PERALTA MARILU

En atención al trámite remitido con Memorando GADMCGP-DGP-2024-0643-M, de fecha 24 de abril del 2024, respecto al requerimiento de fraccionamiento urbano, solicitado por la señora BERTA MARILU BERTA MARILU, quien solicita se realice el trámite correspondiente de revisión y aprobación de los planos para fraccionamiento de una propiedad urbana, ubicada en la Parroquia Lumbaquí, Barrio Buenos Aires, me permito emitir el presente informe:

ANTECEDENTES:

1. Mediante oficio sin número, de fecha 31 de enero de 2024, la señora BERTA MARILU BERTA MARILU, Propietaria del Inmueble y el Arq. Diego Jiménez, Projectista; adjuntan la documentación respectiva con la finalidad que se realice la revisión y aprobación de los planos para el fraccionamiento urbano de su propiedad, conforme la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO, 2020 – 2032.
2. Se adjunta escritura pública de compraventa, otorgada por la Notaría Segunda del cantón Lago Agrio, el 07 de mayo del año 2013; la misma que consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Gonzalo Pizarro bajo la Partida Nro. 194, del Libro Registro de Propiedad del cantón, el 12 de junio de 2013, un lote de terreno urbano, con una superficie de 1005,63 m², otorgado por Maritza Rocío Salazar Vargas.
3. De Certificado No. 010644, emitido por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Gonzalo Pizarro, de fecha 05 de enero de 2024, se determina que el lote de terreno a fraccionar no tiene gravámenes.
4. Consta el Informe Predial de Regularizaciones de Uso de Suelo – IPRUS Nro. 14-2024, de fecha 26 de enero de 2024, suscrito por el Topógrafo, Técnico de Ordenamiento Territorial y Director de Planificación, para el proceso de fraccionamiento del lote con Clave Catastral: 2102500105003001000.
5. Mediante INFORME DE FRACCIONAMIENTO Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024, de fecha 22 de abril de 2024, suscrito electrónicamente por el Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema, Técnico de Ordenamiento Territorial, emite informe favorable respecto del fraccionamiento urbano solicitado en 2 lotes: LOTE 01 CON 503,53 METROS CUADRADOS y LOTE 06 CON 508,20 METROS CUADRADOS.



Memorando Nro. GADMCGP-PS-2024-0229-M

Lumbaquí, 16 de mayo de 2024

BASE LEGAL APLICABLE:

El Art. 54, literal c) Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, estipula: *“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;”(...)*

El Numeral 2, del artículo 114 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, determina: *“Subdivisión urbana: Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación”.*

El artículo 116 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, estipula *“Espacios verdes y áreas para equipamiento. - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al GADM-GP por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura”.*

El artículo 118 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, dice: *“Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo”.*

El artículo 181 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, dice: *“Contribución de áreas verdes o*



Memorando Nro. GADMCGP-PS-2024-0229-M

Lumbaquí, 16 de mayo de 2024

comunales por subdivisión.- Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública (...).

(...) En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse”.

El artículo 185 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, establece “(...) *Se consideran los siguientes, como casos especiales de subdivisión: 1.En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;*”.

CRITERIO LEGAL:

1.- La propietaria justifica su capacidad legal para comparecer y realizar la petición de fraccionamiento del predio que se describe en los antecedentes, a la que adjunta los requisitos que se determinan en el Art. 176 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032

2.- Se cuenta con el Informe de INFORME DE FRACCIONAMIENTO Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024, emitido por el Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema, Técnico de Ordenamiento Territorial, en el que se concluye que el presente fraccionamiento se fundamenta en lo que dispone el Art. 185 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032; además se establece que el expediente cumple con toda la normativa plantada en la norma antes mencionada.

3.- En lo que respecta al área verde, no se exige a la propietaria del lote urbano objeto de la subdivisión, en vista que dicho lote es parte de un fraccionamiento del año 2012, aprobado mediante Resolución 207, de fecha 26 de junio de 2012, en el cual ya se



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
PROCURADURÍA SINDICA



Memorando Nro. GADMCGP-PS-2024-0229-M

Lumbaquí, 16 de mayo de 2024

contempló las áreas verdes.

4.- De conformidad con el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo – IPRUS, el lote de terreno, cuenta con todos los servicios básicos, lo cual justifica el requisito que se determina en el literal e) del Art. 176 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032.

CONCLUSIÓN

Con fundamento en los antecedentes, base legal expuesta e informes técnicos, concluyo que el proceso de fraccionamiento solicitado por la señora BERTA MARILU BERTA MARILU, cumple con todos los requisitos establecidos en la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032; por lo que, es legal y procedente que usted señor Alcalde, como máxima autoridad autorice el fraccionamiento del inmueble, de conformidad con lo establecido en el cuarto inciso del Art. 177 de la mencionada ordenanza.

La propietaria del inmueble es la responsable de la legalidad y veracidad de los documentos habilitantes presentados para la aprobación del mismo.

El presente informe jurídico se emite sobre la base de los documentos detallados en los antecedentes, siendo responsabilidad de los servidores públicos que los emiten la veracidad de los datos consignados en los mismos.

RECOMENDACIÓN:

Remitir el expediente a la máxima Autoridad, a fin que se emita la Resolución Administrativa, mediante la cual se autorice el fraccionamiento del inmueble de propiedad de la señora BERTA MARILU BERTA MARILU, sin perjuicio de derechos de terceros, y con la resolución se notificará al señor Registrador de la Propiedad, quien deberá vigilar que la peticionaria protocolice en una Notaría Pública, e inscriba la indicada resolución en dicha dependencia, previo cualquier trámite.

Establecer en la Resolución Administrativa, que el presente fraccionamiento se lo aprueba como un caso especial determinado en el Art. 185 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032; por lo que, la Dirección de Planificación, será la responsable de vigilar que se cumpla el objetivo por el cual la propietaria realiza el proceso de fraccionamiento.

Para los fines legales pertinentes.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
PROCURADURÍA SINDICA



Memorando Nro. GADMCGP-PS-2024-0229-M

Lumbaquí, 16 de mayo de 2024

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Abg. Alejandro Gabriel Ureña Correa
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCGP-DGP-2024-0643-M

Anexos:

- f04-tot-gadmgp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf
- f04-tot-gadmgp-2024-cevallos_peralta-marilu-signed.pdf

Copia:

Sra. Lcda. Merci Yanit Lapo Guarnizo
Asistente Administrativa

ml



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO GABRIEL
UREÑA CORREA**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0643-M

Lumbaquí, 24 de abril de 2024

PARA: Sr. Abg. Alejandro Gabriel Ureña Correa
Procurador Síndico

ASUNTO: SOLICITUD DE CRITERIO JURIDICO DEL TRAMITE DE
FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA. CEVALLOS
PERALTA MARILU

De mi consideración:

A fin de dar continuidad al proceso de FRACCIONAMIENTO presentado por la Sra. **Cevallos Peralta Marilu**, se emite el informe técnico Nro 04-TOT-GADMCGP-2024; elaborado por el Ing. Brayan Lema- Técnico de Ordenamiento Territorial mismo que cumple con la normativa técnica y administrativa; Y dando cumplimiento al Art. 177 de la "ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019- 2023) Y LA FORMULA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO", me permito solicitar el respectivo CRITERIO JURIDICO.

Anexo en físico documentación correspondiente y digital (CD).

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Referencias:

- GADMCGP-DGP-2024-0605-M

Anexos:

- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf
- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta-marilu-signed.pdf

AE



Firmado electrónicamente por:
SANTOS DANIEL ERAS
GUERRERO

Dirección: Av. Santa María y Mandabí
Cantón: 06 2340-204 / 06 2340-205
Mail: gadjpizarro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gub.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0605-M

Lumbaquí, 22 de abril de 2024

PARA: Sr. Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
Director de Planificación

ASUNTO: TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA.
CEVALLOS PERALTA MARILU

De mi consideración:

En atención al memorando NRO. GADMCGP-DGP-2024-0554-M Me remito el Oficio de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por la **Sra. Cevallos Peralta Marilu- Propietaria** y **Arq. Diego Jiménez- Proyectista**; Se emite informe técnico correspondiente al fraccionamiento urbano de la Sra. Cevallos Peralta Marilu en concordancia a la "ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019- 2023) Y LA FORMULA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO".

Anexo en físico documentación correspondiente y digital (CD).

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema
TÉCNICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Referencias:

- GADMCGP-DGP-2024-0554-M

Anexos:

- f04-tot-gadmcp-2024-cevallos_peralta_marilu-signed.pdf



Firmado electrónicamente por:
**BRAYAN ABEL LEMA
YUQUILEMA**

Dirección: Av. Santa María y Marabí
Contactos: 06 2540-204 / 06 2540-205
Mail: gadmcp@cantongonzalo.gob.ec
www.gonzalopizarro.gob.ec



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



INFORME DE FRACCIONAMIENTO Nro. 04-TOT-GADMCGP-2024

22 de abril del 2024

PARA: Ing. Santos Daniel Eras Guerrero – Director de Gestión de Planificación
ASUNTO: Informe técnico de fraccionamiento urbano del bien inmueble de propiedad del Sra. Cevallos Perlata Marilú- Propietaria y Arq. Diego Jiménez - Proyectista.

1.- ANTECEDENTE.

En atención al memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0554-M, enviado por el Sr. Director Ing. Santos Daniel Eras Guerrero que dispone realizar el Informe Técnico y aprobación del FRACCIONAMIENTO URBANO en respuesta al Oficio S/N, de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por el proyectista Arq. Diego Jiménez y el Sra. Cevallos Peralta Marilú representante de un bien inmueble urbano ubicado en la ciudad de Lumbaquí, Barrio Buenos Aires en el cual solicita la revisión y aprobación del proyecto de fraccionamiento urbano.

2.- MARCO LEGAL:

Que, el literal c) del artículo 54 Ibidem, señala que son funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, entre otras: 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 (...).;

El numeral 2, del artículo 114 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, La Subdivisión urbana: Es la habilitación del suelo urbano mediante una fragmentación en dos hasta diez lotes, solares o parcelas, además, las que se generen por sucesión hereditaria o donación legitimaria de un lote a cada beneficiario; esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación.

El artículo 116 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, Espacios verdes y áreas para equipamiento. - Todo fraccionamiento o habilitación del suelo debe contar con áreas para espacios recreacionales y de equipamiento, conforme al número de habitantes proyectado y las especificaciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Esas áreas serán entregadas al GADM-GP por una sola vez conforme lo establece el COOTAD, artículo 424 (con la reforma al COOTAD en su artículo 32, Registro Oficial de fecha 21 de enero del 2014) y deben tener una superficie no inferior al 15% y máximo 35% de la superficie útil del terreno a dividirse, acceso público desde una vía vehicular y frente igual al mínimo establecido para el fraccionamiento e independiente de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



las áreas de protección de ríos, esteros o quebradas u otras áreas afectadas por proyectos viales o de infraestructura.

El artículo 118 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, Redes de infraestructura. - Las urbanizaciones y subdivisiones deberán cumplir las disposiciones y normas relativas a la provisión de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía establecidas por las entidades respectivas y contar con la aprobación previa de las mismas para su ejecución. El promotor inmobiliario debe construir íntegramente tales redes y entregarlas al Municipio sin costo, dentro del cronograma de ejecución del Proyecto. Las Empresas Públicas de servicios básicos no los proveerán en áreas de riesgo.

El artículo 181 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a subdividirse sea menor a los 3.000m²; en todo caso el pago a exigirse se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse.

El artículo 185 de la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032, (...) Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión:

1. En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;

2.2 ANÁLISIS TÉCNICO:

Revisada el expediente se constató que el bien inmueble se encuentra ubicado en el área urbana del Parroquia Gonzalo Pizarro, Cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos, mismo que de acuerdo al Certificado del Registro de la Propiedad Nro. 010644, no posee prohibiciones de enajenar bienes y embargos para fraccionamiento.

Representante		Sra. Cevallos Peralta Berta Marilú. C.C. 1500382930		
UBICACIÓN	ZONA		Calles:	Vía el Batallón y Calle N° 01
	URBANA	RURAL	Clave catastral:	2102500105003001000
	X		Ubicación	Parroquia: Lumbaquí, Manzana: 03 Sector: 05 Predio: 01
N.º DE LOTES A SUBDIVIDIR		2		

Visto estos antecedentes, pongo a su consideración el detalle de linderos y áreas a ser fraccionados mediante la solicitud y planos presentados por los herederos, representantes y el proyectista.

Cuadro de linderos y dimensiones según escritura publica	
TRAMOS	COLINDANTE
NORTE	Con el área verde de protección del poliducto en: 31,41 metros
SUR	Con el lote N° 02 en 31,41 metros
ESTE	Con la calle N° 01 en 33,52 metros.
OESTE	Con el terreno de Rogelio Lapo en: 33,52
Área según la Escritura = 1005,63 m²	
Área según Levantamiento Planimétrico = 1011,73 m²	



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO GENERAL

Coordenadas del área de acuerdo a la Escritura Publica		
Nro.	Norte (Y)	Este (X)
P1	10005672.0452	242638.5288
P2	10005674.3580	242669.8427
P3	10005641.1730	242662.0050
P4	10005639.4680	242630.8319

CUADRO RESUMEN DE AREAS

Área de acuerdo a la escritura pública (metros cuadrados)	Área de acuerdo al levantamiento planimétrico (metros cuadrados)	%
1005.63	1011.73	
Excedente (+)	6.10	+0.61%

Nota: El predio tiene un excedente de área de 6.10 metros cuadrados, que corresponde a 0.61%. Excedente que se encuentra dentro del Error Técnico Aceptable de Medición establecido en la ordenanza de PDOT y PUGS. En artículo 74. **Rango de Tolerancia.** – El error técnico aceptable de medición deriva de la utilización de medios científicos y técnicos con los cuales se realiza una medición, por lo que al ser un aspecto estrictamente técnico y al contar con antecedente el pronunciamiento de los profesionales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gonzalo Pizarro, se establece; el dos por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área urbana y el cuatro por ciento de la superficie que conste en el título de propiedad para el área rural.

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES A FRACCIONAR

Cuadro de linderos y dimensiones Proyecto de Fraccionamiento					
Nro.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA m2.
LOTE 01	Con la Vía al Batallón en: 15.70 metros	Con el lote N° 02 en: 15.61 metros	Con el lote N° 06 en: 33.79 metros	Con Rogelio Lapo en 33.52	503.53
LOTE 06	Con la vía al Batallón en: 15.70 metros	Con el lote N° 02 en 15,61 metros	Con la Calle N° 01 en 34.10 metros	Con el lote N° 01 en 33.79 metros	508.20
TOTAL					1011.73



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 01

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005672.0452	242638.5288
P2	10005673.2016	242654.1858
P5	10005640.3210	242646.4186
P6	10005639.4680	242630.8319

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 06

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005673.2016	242654.1858
P2	10005674.3580	242669.8427
P3	10005641.1730	242662.0050
P4	10005640.3210	242646.4186

De acuerdo a la zonificación de uso y ocupación del suelo, el bien inmueble obedece al Polígono de Intervención Territorial "2", de acuerdo a la zonificación establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro, con las siguientes características:

Código zonificación	PIT	Uso Principal	Loteamiento			Altura de edificación		COS		Forma de Ocupación y Retiros					
			Lote mínimo (m ² .)	Frente mínimo (m.)	Relación frente-fondo	Nro. de pisos	Altura (m.)	PB (%)	Total (%)	Código tipo	Frontal (m.)	Lateral 1 (m.)	Lateral 2 (m.)	Posterior (m.)	Portal (m.)
R452-30A	04	Residencial	450	12	1:3	2	6	30	60	A	5	3	3	3	0

CUADRO DE ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CÓDIGO R452-30A	
PIT	04
Clasificación del suelo	Urbano
Uso principal	Residencial de baja densidad



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



CÓDIGO R452-30A	
PIT	04
Uso complementario	Comercial y Servicios Barrio; Equipamiento Barrio; industrial de bajo impacto
Uso restringido	Residencial densidad media; Comercial y servicios Sector y ciudad; Equipamiento de ciudad
Uso prohibido	Comercial y servicios Ciudad: Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todo el demás uso no enunciados en esta tabla.
Lote mínimo	450 m ²
Frente mínimo	12 m
Número de pisos	2 piso
Altura	6 m.
Forma de Ocupación	Aislada
Retiro frontal	5 m
Retiro lateral 1	3 m
Retiro lateral 2	3 m
Retiro posterior	3 m
Portal	0 m
COS	30%
COS-T	60%
Densidad	100 Hab/Ha
Nota	-

3.- ACLARACIONES. –

Las dimensiones, coordenadas y el replanteo de los lotes resultantes del presente fraccionamiento han sido verificado en sitio por el topográfico de la Municipalidad y certificado mediante Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo. Mediante Memorando GADMCGP-DP-2024-0589-M de fecha 17 de abril del 2024, suscrito por el Sr. Juan Carlos Vivanco Córdova, donde manifiesta que no existió correcciones ni inconvenientes con las coordenadas del fraccionamiento.

El predio tiene un excedente del área según el Informe Predial de Regularizaciones de Uso de Suelo - IPRUS, que corresponde a 6.10 m² que representa el 0.61% , respecto al área de la escritura pública. Diferencia que no supera el porcentaje del Error Técnico Aceptable de medición establecido en el artículo 74 de la "ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro 2020 – 2032"

En cumplimiento al numeral 2 del artículo 114 y el artículo 175 de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032", Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD,.

En cumplimiento al Art. 472, del COOTAD, numeral 2 del artículo 114 y el artículo 185 literal 1 de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032" Se consideran los siguientes como casos especiales de subdivisión, En subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00m² con 8 metros de frente, así como en las donaciones entre familiares cuyo grado de parentesco vaya desde el primero al tercero de consanguinidad por no existir lucro, se exigirá que los lotes tengan las longitudes y dimensiones antes citadas;

Art.181.- de la "ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019 - 2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO 2020 – 2032" Contribución de áreas verdes o comunales por subdivisión. - Cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% se entregará obligatoriamente en terreno para área de equipamiento urbano, y se lo computará de la totalidad del área útil del predio; el área de terreno entregada conformará un solo cuerpo y tendrá frente por lo menos a una vía pública.

La contribución del 15% de área para equipamiento urbano a favor del GADM se compensará mediante pago en dinero en efectivo de acuerdo al avalúo catastral, únicamente en los casos en que el área a subdividirse sea menor a los 3.000m²; en todo caso el pago a exigirse se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 15% de la totalidad del área útil a subdividirse.

En casos especiales de donación, particiones judiciales, extra judiciales y de copropietarios de escasos recursos, se solicitará informe a la instancia municipal encargada del desarrollo social o comunitario misma que determinará la condición social y económica de los propietarios para exonerar o disminuir el pago a exigirse, que se calculará del valor que resulte de la superficie equivalente al 7,5% de la totalidad del área útil a subdividirse.

Los lotes proyectados en el presente proceso de fraccionamiento, cumplen con la zonificación de uso y ocupación del suelo establecido en la tabla Nro. 14 y 18 de los artículos Nro. 96 y 97 de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032 " por lo que se procede a tomar como un caso especial y se aplica el artículo 181 y 185 literal 1.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



El Presente fraccionamiento no autoriza ninguna construcción, por lo que, para la ejecución de cualquier tipo de construcción, ampliación, remodelación y cerramiento, los propietarios resultantes del presente fraccionamiento agrícola deberán realizar el trámite respectivo para la aprobación de los planos y la obtención del permiso de construcción.

4.- CONCLUSIÓN.

El expediente cumple con toda la normativa planteada a través de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032"; sin embargo, en caso de probarse falsedad en la información constante en los planos y cálculos técnicos incorporados en estos, es responsabilidad del solicitante y el proyectista de cualquier falencia o reclamo posterior que pudieren hacer terceras personas.

El predio tiene un excedente de área de 6.10 metros cuadrados, de acuerdo al área de la escritura pública, que corresponde a 0.61%. diferencia que se encuentra dentro del Error Técnico Aceptable de Medición (ETAM), establecido en la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032", la diferencia es mínima respecto al área total del terreno, por lo que se puede presumir que es producto de un error de cálculo ya que antiguamente no existía equipos de precisión, mientras que en la actualidad el presente proyecto de fraccionamiento ha sido verificado en sitio con los equipos de alta precisión de la Municipalidad.

El presente proyecto de fraccionamiento urbano obedece a lo establecido en el Art. 185 de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032", subdivisiones especiales, en subdivisiones urbanas de un predio por herencia, el tamaño del lote mínimo podrá ser inferior a lo establecido en la zonificación del sector incluyendo el área que se reserva el propietario, pero en ningún caso será menor a 160,00 m² con 8 metros de frente (...)

Por concepto de contribuciones el artículo 184 de la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032", adicionalmente a lo establecido en el párrafo anterior la propietario y/a debe cancelar a la Municipalidad un valor equivalente al 20% de una RBU por concepto de CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS COMUNALES O VERDES EN SUBDIVISIONES RURALES – en el caso de subdivisiones rurales, no entregarán a favor del GADM la contribución de áreas verdes y comunales previsto en el artículo 424 del COOTAD. Pero deberán pagar un valor equivalente al 20% de una RBU por concepto de servicios administrativos. En el caso de este predio **NO APLICA** por tratarse de un predio URBANO y es parte de un Fraccionamiento del año 2012, RESOLUCIÓN 207 de fecha 26 de junio del mismo año, que en su momento ya contempló las áreas verdes en la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



primera división y en este caso se trata de un trámite de SUBDIVISIÓN URBANA como lo determina la "Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2019 - 2023) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, 2020 – 2032" en el (...) Art. 175. – Subdivisiones urbanas. – Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de dos hasta diez lotes en suelo urbano, con frente o acceso a la vía pública existente o en proyecto, de acuerdo a lo establecido en el artículo 470 del COOTAD. (...)

5.- RECOMENDACIONES.

De acuerdo a la ordenanza que regula el cobro de tasas por servicios técnicos y administrativos, el peticionario debe cancelar a la Municipalidad el valor de Tasa;

Tasa = $[(X*FA_1) + CD]$; X=Avalúo Municipal actualizado del bien inmueble (11 393. 79 USD).

FA₁=Factor de Ajuste (0.01)

CD=Costo Directo (66.04 USD).

Tasa = (113.94+ 66.04).

Llegando a un cálculo de **179.98** dólares estadounidenses, por concepto de Servicios técnicos administrativos por aprobación de fraccionamientos urbanos y rurales - agrícolas y de acuerdo a lo que establece la ORDENANZA MUNICIPAL GADMCGP-001-2023: Cobro de tasas por servicios técnicos – administrativos en su artículo 5 (Determinación de la Tasa).

Remitir el presente proceso de fraccionamiento Urbano a Procuraduría Síndica de la Municipalidad para el criterio jurídico y posterior a la Alcaldía a fin de que el trámite de la Sra. Cevallos Perlata Marilú, sea aprobado mediante Resolución Administrativa.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente;



Firmado electrónicamente por:
BRAYAN ABEL LEMA
YUQUILEMA

Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema
Técnico de Ordenamiento Territorial

Anexo carpeta que contiene:

Informe de fraccionamiento Nro 04-TOT-GADMCGP-2024;

Oficio S/N, de fecha 31 de enero del 2024;

Copia de escritura pública;

Certificado original del registro de la Propiedad;

Copia de cedula;

Copia del pago de impuesto predial;

Certificado original de no adeudar al Municipio;

Formulario de Informe de Regulación Municipal;

Tres copias de planos; y.

CD, que contiene el proyecto de fraccionamiento.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0589-M

Lumbaquí, 17 de abril de 2024

PARA: Sr. Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema
Técnico de Ordenamiento Territorial

ASUNTO: INFORMANDO COORDENADAS Y DIMENSIONES -
FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA. CEVALLOS
PERALTA MARILU

De mi consideración:

En atención al memorando GADMCGP-DGP-2024-0560-M Me, me permito informar a su Persona que se procedió a realizar la verificación en el sitio de las coordenadas y dimensiones de acuerdo al plano de fraccionamiento presentado por la **Sra. Cevallos Peralta Marilú- Propietaria y Arq. Diego Jiménez- Proyectista**; mismo que coincide en su totalidad y no existe ningún inconveniente; es todo cuanto puedo informar a fin de que se proceda con el trámite correspondiente.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Topógrafo Juan Carlos Vivanco Córdova
TOPOGRAFO

Referencias:
- GADMCGP-DGP-2024-0560-M



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS VIVANCO
CORDOVA**

Dirección: Av. Santa María y Manabí
Contactos: 05 2340 2034 / 05 2340 2035
Mail: gadgopizarro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Lumbaquí – Sucumbíos – Ecuador
DIRECCIÓN GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN



Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0554-M

Lumbaquí, 11 de abril de 2024

PARA: Sr. Ing. Brayan Abel Lema Yuquilema
Técnico de Ordenamiento Territorial

ASUNTO: TRAMITE DE FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA.
CEVALLOS PERALTA MARILU

De mi consideración:

En atención al memorando NRO. GADMCGP-A-2024-0746-M Me remito el Oficio de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por la **Sra. Cevallos Peralta Marilu- Propietaria y Arq. Diego Jiménez- Proyectista**; con la finalidad de que realice la revisión y aprobación del fraccionamiento de acuerdo a lo determinado en la “ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019- 2023) Y LA FORMULA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO”. Para lo cual anexo en físico documentación correspondiente y digital (CD).

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

Referencias:
- GADMCGP-A-2024-0746-M

AE



Firmado electrónicamente por:
**SANTOS DANIEL ERAS
GUERRERO**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**
Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
ALCALDÍA



Memorando Nro. GADMCGP-A-2024-0746-M

Lumbaquí, 26 de febrero de 2024

PARA: Sr. Ing. Santos Daniel Eras Guerrero
Director de Planificación

ASUNTO: EMITIR INFORMES SOBRE LA SOLICITUD DE
FRACCIONAMIENTO A NOMBRE DE LA SRA. CEVALLOS
PERALTA MARILU

Me permito remitir el Oficio de fecha 31 de enero de 2024, suscrito por la **Sra. Cevallos Peralta Marilu- Propietaria y Arq. Diego Jiménez- Proyectista**; con la finalidad de que realice el proceso administrativo a fin de que se emitan los informes pertinentes por parte de las dependencias que correspondan, de acuerdo a lo determinado en la "ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019- 2023) Y LA FORMULA DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO". Para lo cual anexo en físico documentación correspondiente y digital (CD).

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Ing. Darwin Enrique Azes Llumitaxi
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO**

la



Firmado electrónicamente por:
**DARWIN ENRIQUE AZES
LLUMITAXI**

Dirección: Av. Santa María y Manabí
Contactos: 06 2340-204 / 06 2340-205
Mail: gadgopizarro@gmail.com
www.gonzalopizarro.gob.ec

0746
26/02/2024
P

*Autenticado,
ante
Planificador:
S. gonzalez*

Lumbaquí 31/01/2024

Ingeniero

Darwin Azes

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Gonzalo Pizarro

Presente. -

De mis consideraciones.

Reciba un cordial y atento saludo, deseándole el mejor de los éxitos en sus funciones diarias.

Señor Ingeniero, por medio de la presente me permito anexar toda la documentación respectiva con la finalidad de que se realice el trámite correspondiente de revisión y aprobación de los planos de fraccionamiento urbano de mi propiedad, predio ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Barrio Buenos Aires.

Adjunto toda la documentación habilitante para el trámite correspondiente de acuerdo a los requisitos establecidos en la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO"

Con lo antes indicado solicito se realice el trámite correspondiente.

Atentamente;

BERTA MARILU
CEVALLOS
PERALTA
Firmado digitalmente por BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA
Fecha: 2024.01.31 10:38:33 -05'00'

Sra. Cevallos Peralta Marilu
C.C. 1500382930
Propietaria



Firmado electrónicamente por:
DIEGO ALEXANDER
JIMENEZ ZHANAY

Arq. Diego Jiménez Zhanay
Nro. Reg. 1007-12-1135274
Proyectista

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTO
ALCALDÍA



02 FEB. 2024

Horas: 15:35 Trámite:
Firma Responsable

Lumbaquí 31/01/2024

Ingeniero

Darwin Azes

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Gonzalo Pizarro

Presente. -

De mis consideraciones.

Reciba un cordial y atento saludo, deseándole el mejor de los éxitos en sus funciones diarias.

Señor Ingeniero, por medio de la presente me permito anexar toda la documentación respectiva con la finalidad de que se realice el trámite correspondiente de revisión y aprobación de los planos de fraccionamiento urbano de mi propiedad, predio ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Barrio Buenos Aires.

Adjunto toda la documentación habilitante para el trámite correspondiente de acuerdo a los requisitos establecidos en la "ORDENANZA MUNICIPAL QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023) Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO"

Con lo antes indicado solicito se realice el trámite correspondiente.

Atentamente;

BERTA MARILU
CEVALLOS
PERALTA

Firmado digitalmente
por BERTA MARILU
CEVALLOS PERALTA
Fecha: 2024.01.31
10:38:33 -05'00'

Sra. Cevallos Peralta Marilu
C.C. 1500382930
Propietaria

0980684883.



Firmado electrónicamente por:
DIEGO ALEXANDER
JIMENEZ ZHANAY

Arq. Diego Jiménez Zhanay
Nro. Reg. 1007-12-1135274
Proyectista

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
RECEPCIÓN DE DOCUMENTO
ALCALDÍA



02 FEB. 2024

Hora: 1:54:35 Trámite: _____

Firma Responsable

2013-21-01-02-P0000

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON LAGO AGRIO

**ESCRITURA DE COMPRA VENTA CON
RECTIFICACION DE LINDEROS**

OTORGADO POR:

MARITZA ROCIO SALAZAR VARGAS.

A FAVOR DE:

**BERTA MARILU CEVALLOS
PERALTA.**

**CUANTIA: CINCO MIL DOSCIENTOS
DOLARES AMERICANOS
(USD. 5.200,00).**

DI DOS COPIAS.-

B/M.

proprios derechos; y,
por otra parte la señora BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA,
también por sus propios derechos.- Los comparecientes
son ecuatorianos, mayores de edad, de estado civil
soltera la primera y divorciada la segunda, de ocupación
estudiante la primera y doctora en jurisprudencia la

En la ciudad de Nueva
Loja, Cantón Lago
Agrido, Provincia de
Sucumbios, Región
Amazónica, República
del Ecuador, a siete
de mayo del año dos
mil trece, ante mí,
Doctora Wilma Salazar
Jaramillo.- NOTARIO
SEGUNDA DEL CANTON

LAGO AGRIO.-

Comparecen por una
parte la señorita
MARITZA ROCIO SALAZAR
VARGAS, por sus

segunda, domiciliados en esta ciudad de Nueva Loja, cantón Lago Agrio, provincia de Sucumbíos; hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer doy fe y dicen: que convienen en elevar a escritura pública el contenido de la minuta de COMPRA VENTA, que me entregan cuyo tenor literalmente transcrito es el siguiente.- **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de Escrituras Públicas, a su cargo sírvase insertar una más que contenga el contrato de COMPRA VENTA, de conformidad con las cláusulas que a continuación se determinan: **PRIMERA.- PARTES INTERVINIENTES:** Intervienen en la celebración de la presente compra venta, por una parte la señorita Maritza Rocío Salazar Vargas, de estado civil soltera, de ocupación estudiante; y, por otra parte la señora Berta Marilu Cevallos Peralta, de estado civil divorciada, de profesión doctora en jurisprudencia a quienes en adelante y para efecto de este contrato, se denominará simplemente la vendedora y compradora respectivamente.- **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** a) La señorita Maritza Rocío Salazar Vargas es propietaria de un lote de terreno, ubicado en la parroquia Lumbaqui, cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbíos, adquirido por compra venta a los cónyuges Rogelio Lapo Gómez y Yolanda Concepción Gómez Gómez, mediante



escritura pública celebrada en la Notaria Pública del cantón Cascales a cargo del doctor Carlos Bastida Peñafiel el ocho de marzo de dos mil trece e inscrita

doce de marzo del dos mil trece. Los linderos son:

NORTE: Con área de protección de Poliducto en treinta metros.- SUR: Con el lote número cero dos en treinta coma

veinte y cinco metros.- ESTE: Con la calle número cero uno (01) en diez y ocho coma setenta y tres metros.-

OESTE: Con terreno del señor Rogelio Lapo en catorce coma noventa y dos metros.- Lo que da una cabida total

de mil cinco coma sesenta y tres metros cuadrados de superficie; b) El Gobierno Autónomo del cantón Gonzalo

Pizarro, según resolución número 207 aprueba el fraccionamiento solicitado por el señor Rogelio Lapo

Gómez para la legalización de escritura de transferencia de dominio, documento que se adjunta a

la presente escritura como habilitante.- TERCERA.-

OBJETO DE LA COMPRA VENTA CON RECTIFICACION DE

LINDEROS: Con el antecedente expuesto, la señorita

Maritza Rocío Salazar Vargas, da en venta y perpetua enajenación a favor de la compradora señora Berta

Marilu Cevallos Peralta, el lote de terreno descrito en la cláusula de los antecedentes, venta que incluye

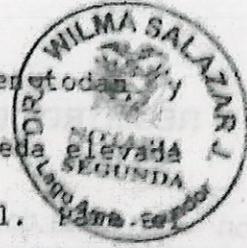
entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres activas y pasivas, sujetándose al saneamiento legal por

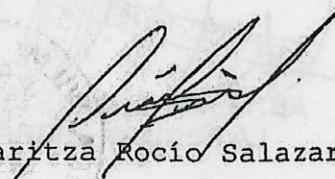
evicción de conformidad con la Ley.- **CUARTA.-**

RECTIFICACION DE LINDEROS DEL LOTE QUE SE DA EN VENTA:

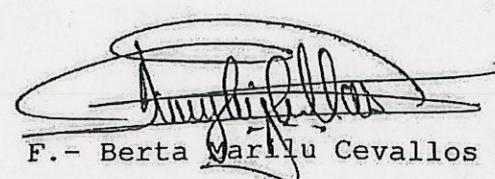
Los linderos del inmueble que se da en venta y que se rectifica a través de esta escritura según la resolución descrita en los antecedentes y el cuadro de áreas y linderos son los siguientes: NORTE: Con el área de protección de Poliducto en treinta y uno coma cuarenta y un metros (31,41mtrs).- SUR: Con el lote número cero dos en treinta y uno coma cuarenta y uno metros (31,41mtrs).- ESTE: Con la calle número cero uno (01) en treinta y tres coma cincuenta y dos metros (33,52mtrs).- OESTE: Con terreno del señor Rogelio Lapo en treinta y tres coma cincuenta y dos metros (33,52mtrs).- Lo que da una cabida total de mil cinco coma sesenta y tres metros cuadrados (1.005,63mtrs²) de superficie, a pesar de que se señalan linderos y dimensiones la venta que se la hace como cuerpo cierto dentro de los linderos.- **QUINTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-** El precio pactado por la presente compra venta es de CINCO MIL DOSCIENTOS DOLARES AMERICANOS (USD.5.200,00) que se cancela de contado en dinero en efectivo y de curso legal que la vendedora declaran haber recibido en su totalidad y a entera satisfacción de manos de la compradora en conformidad de lo cual, transfiere a este es decir a la

la minuta que los comparecientes la ratifican en todas y cada una de sus partes la misma que queda elevada a Escritura Pública con todo su valor legal. El otorgamiento de la presente escritura pública se cumplieron todos los preceptos legales del caso; y leída que les fue a los comparecientes por mí la Notaria, se ratifican y firman conmigo en unidad de acto de todo lo cual doy fe.- Los comparecientes me presentaron sus cédulas de ciudadanía.- El presente documento se cobra bajo la factura número

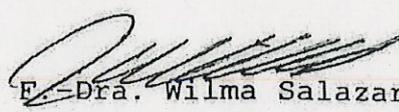



F.-Maritza Rocío Salazar Vargas. /

C.C.-210055662-6.-


F.- Berta Marilu Cevallos Peralta.

C.C.-150038293-0.-


F.-Dra. Wilma Salazar Jaramillo.

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON LAGO AGRIO



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GONZALO PIZARRO
Razón de Inscripción

Con fecha doce de junio de dos mil trece y bajo la partida número: 194 del Libro **REGISTRO DE PROPIEDADES** del Cantón, queda inscrita la precedente escritura **COMPRAVENTA CON RECTIFICACIÓN DE LINDEROS** de terreno urbano (1005,63 metros cuadrados), otorgado por **MARITZA ROCIO SALAZAR VARGAS**, a favor de **BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA**, cuya cuantía es USD. 5.200,00; Jurisdicción en la parroquia **LUMBAQUI**, cantón **GONZALO PIZARRO**, provincia de **SUCUMBIOS**.

Clave Catastral.-

210250010503001000

Se anotó en el Libro Repertorio con el número 218

Fecha de Repertorio: Martes, 11 de Junio de 2013, 8:46:36


AB. JENNY FLORES PICO
LA REGISTRADORA



RESPONSABLE.-
JARMIJOS





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
DEL CANTÓN "GONZALO PIZARRO" 0078654

NOMBRE : BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA
 DIRECCIÓN : CONDOR MIRADOR-
 RUC / CED : 1500382930
 BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA

COMPROBANTE No.: 15551

Memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0842-M, del 23/05/2024

APROBACION DE PLANOS

2024

BASE IMPONIBLE : 1.00 ESTÍMULO: 0.0000 NO
 EXENCIÓN: 0.0000 NO REDUCCIÓN: 0.0000 NO

TÍTULO
000112

VALIDO DESDE: 2024/05/23 AL 2024/12/31 FECHA DE EMISIÓN: 2024/05/23

APROBACION DE PLANOS No. 112.00

IMP. VALOR ACRESADO 2024

179.98

JACOME A

0.00

23 MAYO 2024

TOTAL

179.98

JEFE (A) DE RENTAS

DIR. FINANCIERO (A)



ORIGINAL

Dirección: Av. Santa María y Calle Manabí - E-mail. gadgopizarro@gmail.com - Telf: 062 340 204 - 062 340 205 - ext. 111



RECAUDADOR

impreso del 76001 al 88000

Paraiso por conocer

R.U.C. 1560001240001



NOMBRE : BERTA MARIJU CEVALLOS BERAITA
DIRECCIÓN : CONDOR MIRADOR-
RUC / CED : 1500382530
BERTA MARIJU CEVALLOS BERAITA

COMPROMISANTE NO. 12221

Número No. GDMGP-EG-2024-0842-N del 28/08/2024

2024

APROBACION DE PLANOS

TÍTULO
000112

BASE INMOVIL- : 1.00 ESTIMADO
EXENCION : 0.000000
REDUCCION : 0.000000

VALIDO DESDE : 2024/05/23 AL 2024/12/31 FECHA DE EMISION: 2024/05/23

IMP. VALOR APROBADO 2024	APROBACION DE PLANOS No. 112 DE
178.98	JACOME A
0.00	
178.98	TOTAL



Handwritten signature

JEFE (A) DE RENOVACION DE PLANOS

ORIGINAL

100042100001

RECIBIDO EN 14001 91 2024 RECIBIDO EN 14001 91 2024



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTON GONZALO PIZARRO

CERTIFICADO No. 010644
FECHA DE INGRESO: 05/01/2024
FECHA DE ENTREGA: 05/01/2024
Valido por 30 días

CERTIFICACION

El infrascrito Registrador de la Propiedad de este Cantón, a petición verbal de **CEVALLOS PERALTA BERTA MARILU**, portadora de la Cédula de Ciudadanía nro. 150038293-0, en legal forma CERTIFICO: Que:

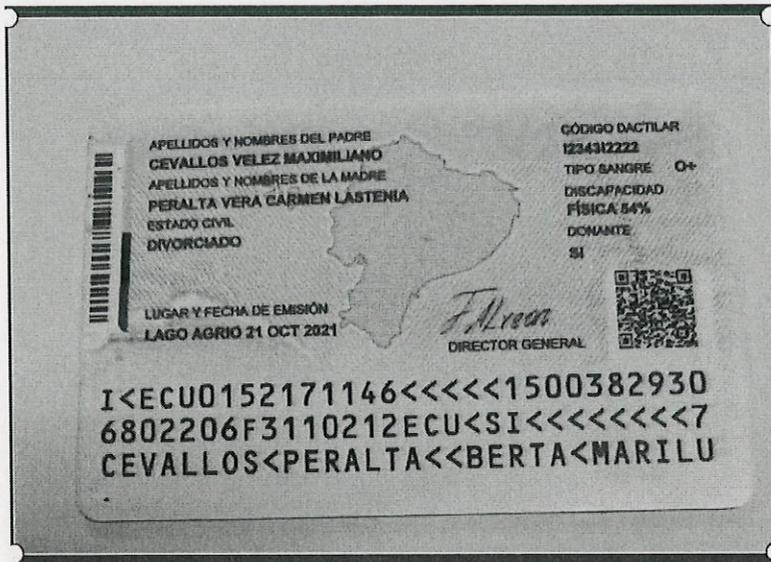
Revisados los archivos de la dependencia a mi cargo, en el Registro de la Propiedad Cantonal correspondiente, en el TOMO UNO del año 2013, con el Repertorio No. 218, Celebrada en la Notaria Segunda del Cantón Lago Agrio, el 07 de mayo del año 2013; e inscrita el 12 de junio de 2013; se encuentra registrada la siguiente escritura de **COMPRAVENTA** de un terreno urbano **(1005,63)** otorgado por **SALAZAR VARGAS MARITZA ROCIO**, a favor de **BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA**, cuya cuantía es de USD. \$. 5.200,00; terreno que se encuentra signado S/N, circunscrito dentro de los siguientes linderos y mensuras: **NORTE**. Con el área de protección de Poliducto en treinta y uno coma cuarenta y un metros (31,41 mtrs). **SUR**. - Con el lote numero cero dos en treinta y uno coma cuarenta y uno metros (31,41 mtrs). **ESTE**. Con la calle numero cero uno (01) en treinta y tres metros coma cincuenta y dos metros (33,52 mtrs). **OESTE**. - Con terreno del señor Rogelio Lapo en treinta y tres coma cincuenta y dos metros (33,52 mtrs). Ubicado en la parroquia Lumbaqui, Cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos.

Sobre el terreno **no existen** hipotecas prohibiciones de enajenar bienes, embargos, ni otros gravámenes de ninguna naturaleza.- Los Libros Registros de Gravámenes y medidas cautelares han sido revisados hasta la presente fecha. - Lumbaqui, cinco de enero del dos mil veinticuatro hora de emisión 11h40 a.m.

responsable: Víctor M. Molina C.



Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
El interesado deberá comunicar cualquier error u omisión en este Documento al Registrador de la Propiedad.



IMPUESTO PREDIAL URBANO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO GONZALO PIZARRO

RUC: 1560001240001

DEPARTAMENTO FINANCIERO

0029438

IMPUESTO PREDIAL URBANO

TITULO DE CREDITO No.

2024-001072-14

CONTRIBUYENTE: CEVALLOS PERALTA - BERTA MARILU

RUC/CC: 1500382930

CLAVE CATASTRAL: 2102500105003001000

Dirección Domicilio: CALLE 4 DE JUNIO Y BENJAMIN CARRION

SITIO/BARRIO: ROGELIO LAPO

Calle: VIA CUARTEL MILITAR

Numero:

AVÁLDO		RUBROS		VALORES
Terreno: \$	11,393.79	Impuesto Predial Urbano: \$		10.94
Construcción: \$	0.00	Servicios Administrativos: \$		2.50
Valor de la Propiedad: \$	11,393.79	Impuesto Solar No Edif: \$		0.00
Rebaja Hipotecaria:	0.00	Recargo Solar No Edif: \$		0.00
Base Imponible:	11,393.79	Construcción Obsoleta: \$		0.00
		Bomberos: \$		1.71



VALOR EMITIDO: \$	15.15
DESCUENTO: \$	1.09
RECARGOS: \$	0.00
INTERESES: \$	0.00
TOTAL A PAGAR: \$	14.06

DIRECTOR FINANCIERO

JEFE DE RENTAS

TESORERO

RECAUDADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN "GONZALO PIZARRO"**
LUMBAQUÍ-GONZALO PIZARRO-SUCUMBÍOS
DIRECCIÓN DE GESTIÓN FINANCIERA
CERTIFICADO DE NO ADEUDAR AL MUNICIPIO

ESPECIE VALORADA

USD 2,15

0032668

Señor

TESORERO DEL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO
Ciudad.-

Sírvase conferirme una CERTIFICACIÓN DE NO ADEUDAR AL G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO por Impuestos, Tasas, Contribución Especial de Mejoras y por ningún otro concepto.
Mis datos personales son:

APELLIDOS: CEVALLOS PERALTA NOMBRES: BERTA MARILU
CÉDULA DE CIUDADANÍA No.: 1500382930 MATERNO CERTIFICADO DE VOTACIÓN No.: 0
DIRECCIÓN DOMICILIARIA: LAGO AGRIO

Nota: SE APLICA LA ORDENANZA APROBADA EL 13/12/2022
ART. 6 NUMERAL 1 . VALOR A COBRAR USD 2.15

FIRMA DEL SOLICITANTE

TESORERÍA MUNICIPAL

EL TESORERO MUNICIPAL CERTIFICA QUE REVISADOS LOS REGISTROS DE CONTRIBUYENTES DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO EL SOLICITANTE **NO ADEUDA** A ESTA MUNICIPALIDAD POR NINGÚN CONCEPTO A LA PRESENTE FECHA.

**CERTIFICADO
VÁLIDO POR 30 DÍAS**

TESORERO MUNICIPAL

Lumbaquí, a 5 de ENERO del 2021

Dir.: Av. Santa María y Manabí Telf.: 06 2340 204 / 06 2340 205 • E-mail: gadgopizarro@gmail.com www.gonzalopizarro.gob.ec

DESDE 031651 HASTA 033150



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GONZALO PIZARRO

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN
INFORME PREDIAL DE REGULACIONES DE USO DE SUELO - IPRUS

Av. Santa María y Manabí Telf: 06 2340 204 / 06 2340 205

Referencia especie valorado Nro. 004324

Datos del titular de dominio

Table with 2 columns: Field (Cédula de Ciudadanía o R.U.C., Nombre del propietario / poseionario, Objetivo del IPRUS) and Value (1500382930, Cevallos Peralta Berta Marilu, Fraccionar)

Table with 2 columns: Field (Informe de IPRUS Nro., Fecha de emisión, Fecha de caducidad) and Value (Nro. 14-2022, 26 de enero de 2024, 25 de enero de 2025)

Datos del predio

Table with 2 columns: Field (Clave catastral, Predio en derechos y acciones, Predio hipotecado, Predio con prohibiciones, Área de construcción cubierta, Área de construcción abierta, Área bruta total de construcción) and Value (2102500105003001000, NO, NO, NO, 0,00 m2, 0,00 m2, 0,00 m2)

Áreas / Excedentes / Diferencias

Table with 3 columns: Field (Área según la escritura, Área según la planimetría, Área según el IPRUS, Excedentes / Diferencias, Porcentaje de Exce./Difer., % de Exce./Difer. Permitido, Regularización del predio) and Value (1005,6300 m2, 1011,73 m2, 1011,73 m2, 6,10 m2, 0,61 %, 2 %, NO)

Ubicación

Table with 2 columns: Field (Provincia, Cantón, Parroquia, Zona, Sector, Manzana, Nro. Predio) and Value (Sucumbios, Gonzalo Pizarro, Lumbaqui, 01, 05, 03, 01)

Origen del predio

Table with 2 columns: Field (Predio proveniente de un fraccionamiento, Nro. de Resolución Administrativa, Fecha de aprobación) and Value (NO, NO, NO)

Datos de vías

Table with 3 columns: Field (Nombre de calles o vías, Vía al Batallón, Calle Nro. 15) and Value (Ancho de vía, 12,00 m, 12,00)

Table with 3 columns: Field (Referencia de IPRUS, Ancho de acera) and Value (NO, 0,00 m, NO, 0,00 m)

Compatibilidad de uso

Table with 2 columns: Field (Clasificación del suelo, Subclasificación del suelo, Uso principal, Uso Complementario, Uso Restringido, Uso Prohibido) and Value (Urbano, PIT, 4, Zonificación, R452-30A, Residencial de baja densidad., Comercial y servicios Barrio; Equipamiento Barrio; Industrial de bajo impacto., Residencial densidad media.; Comercial y servicios Sector y ciudad; Equipamiento de ciudad, prvicios Ciudad; Centros de diversión A; Comercial y servicio Adultos (CSX); Todos los demás usos no enunciados en es)

Retiros

Table with 3 columns: Field (Frontal, Lateral 1, Lateral 2, Posterior, Portal, Relación F-F) and Value (5 m, 3,00 m, 3,00 m, 3,00 m, 0,00 m, 1 a 3)

Edificabilidad

Table with 3 columns: Field (Lote mínimo, Frente mínimo a las vías, Nro. De pisos permitidos, Altura máxima de construcción, COS planta baja, COS total, Forma de ocupación, Altura de mínima libre de entepiso, Volado máximo hacia la calle, Nivel de referencia, Nro. de estacionamientos, Pozo de luz, Aplica a concesión onerosa de derechos) and Value (450 m2, 12 m, 2 P, 6 m, 30 %, 60 %, Aislada, No aplica m, No aplica, No aplica, -, U, -, m2, No aplica)

Disponibilidad de servicios

Table with 2 columns: Field (Calzada, Acera, Agua potable, Alcantarillado, Energía eléctrica, Recolección de desechos, Telefonía) and Value (Asfalto, NO, SI, SI, SI, SI, SI)

Afectaciones

Table with 2 columns: Field (Vial, Riesgos Naturales, Hídrica, Ambiental, Eléctrica, Servidumbre, Otros) and Value (SI, SI, NO, SI, SI, SI,)

Table with 3 columns: Field (Norte, Sur, Este, Oeste) and Value (Dimensiones del predio, 31,40 ml, 31,42 ml, 33,44 ml, 33,44 ml)

Table with 3 columns: Field (Coordenadas (opcional)) and Value (242638,5288 10005672,0452, 242669,8427 10005674,3580, 242662,0050 10005641,1730)

Observaciones

1.- El predio tiene un excedente de 6.10 m2 respecto al área de la escritura pública, que corresponde a 0.61%, excedente que se encuentra dentro Error Técnico Aceptable de Medición establecido en la ordenanza de PDOT y PUGS.

Notas

- 1.- Los datos aquí representados están referidos al Plan Uso y Gestión del Suelo del cantón Gonzalo Pizarro
2.- Esta información consta en archivos catastrales. Si existe algún error acercese a la Dirección de Gestión Planificación para la actualización y corrección respectiva
3.- Este informe no representa título legal alguno que perjudique a terceros
4.- Este Informe no autoriza ningún trabajo de construcción o división de lotes, tampoco autoriza el funcionamiento de ninguna actividad
6.- El presente documento es válido únicamente para el objetivo del IRPRUS
7.- Los datos de la ubicación se establecen de acuerdo a la clave catastral, mismo que serán utilizado para los trámites consiguientes.

Elaborado:

Revisado:

Aprobado:



Top. Juan Carlos Vivanvo TOPOGRAFO

Arq. Vicente Portilla Sagal TÉCNICO DE ORDENAMIENTO T.

Ing. Santos Daniel Eras G. DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN



Sra. Cevallos Peralta Berta Marilú



Planimetría
Esc. 1-----1500

Cuadro de linderos y dimensiones de acuerdo a la Escritura pública

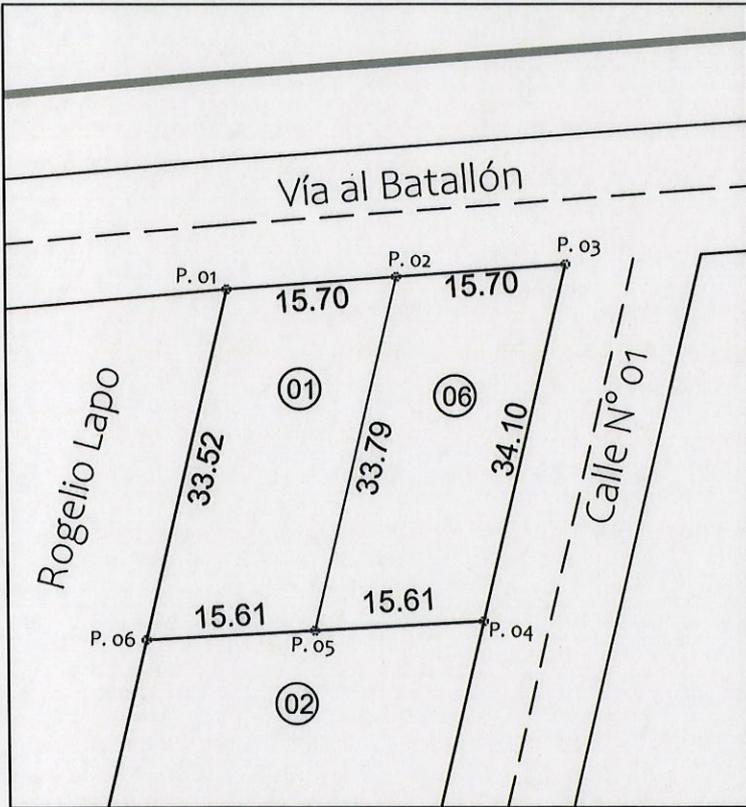
NORTE	Con el área de protección del poliducto en 31,41 metros.
SUR	Con el Lote N° 02 en 31,41 metros.
ESTE	Con la calle N° 01 en 33,52 metros.
OESTE	Con el terreno de Rogelio Lapo en 33,52 metros.
Área = 1.005,63 m2.	

Coordenadas del área de acuerdo al levantamiento planimétrico actual

Nro.	Norte	Este
P1	Y = 10005672.0452	X = 242638.5288
P2	Y = 10005674.3580	X = 242669.8427
P3	Y = 10005641.1730	X = 242662.0050
P4	Y = 10005639.4680	X = 242630.8319



Planimetría
Esc: SIN ESCALA



PROYECTO DE FRACCIONAMIENTO
ESCALA 1-----:700

Coordenadas Lote N° 01

Nro.	Norte	Este
P01	Y = 10005672.0452	X = 242638.5288
P02	Y = 10005673.2016	X = 242654.1858
P05	Y = 10005640.3210	X = 242646.4186
P06	Y = 10005639.4680	X = 242630.8319

Coordenadas Lote N° 06

Nro.	Norte	Este
P02	Y = 10005673.2016	X = 242654.1858
P03	Y = 10005674.3580	X = 242669.8427
P04	Y = 10005641.1730	X = 242662.0050
P05	Y = 10005640.3210	X = 242646.4186

Datos tomados con estación total Trimble 5060
Datum: WGS 84
Zona: 18

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DE LOS LOTES PROYECTADOS

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Área (m2)
01	Con la vía al Batallón en: 15,70 metros.	Con el Lote N° 02 en: 15,61 metros.	Con el Lote N° 06 en: 33,79 metros.	Con Rogelio Lapo en: 33,52 metros.	503.53
06	Con la vía al Batallón en: 15,70 metros.	Con el Lote N° 02 en: 15,61 metros.	Con la calle N° 01 en: 34,10 metros.	Con el Lote N° 01 en: 33,79 metros.	508.20
ÁREA TOTAL DE LOTES PLANIFICADOS					1011.73

NOTA: El predio tiene un excedente de 6,10 m2. respecto al área de la escritura pública, que corresponde a 0.61% porcentaje que se encuentra dentro del error técnico aceptable de medición establecido en la ordenanza de PDOT y PUGS.

CONTIENE: Proyecto de fraccionamiento

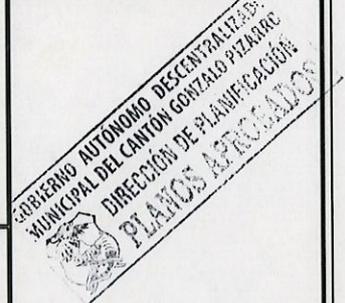
PROPIETARIA:
BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA
Firmado digitalmente por BERTA MARILU CEVALLOS PERALTA
Fecha: 2024.04.11 11:33:14 -05'00'
Sra. Cevallos Peralta Berta Marilú
C. C. N° 1500382930

ÁREA TOTAL:
1.011.73 m2.

APROBO Y REVISO

[Signature]
22.04.2024
Técnico de Ordenamiento Territorial

SELLOS MUNICIPALES



UBICACIÓN:
PROVINCIA: SUCUMBOS
CANTON: GONZALO PIZARRO
PARROQUIA: LUMBAQUI
SECTOR: 05
MANZANA: 003
LOTE: 001

ESCALA: 1-----:700
FECHA: 04/2024
CLAVE CATASTRAL:
Nro. 2102500105003001000

DISEÑO Y DIBUJO:

Firmado digitalmente por DIEGO ALEXANDER JIMENEZ ZHANAY
Diego Jimenez Zhanay
Nro. Reg. 1007-12-1135274

