



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



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 027-2024

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 concejales 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 (...);

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 DEL CANTÓN GONZALO PIZARRO

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



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 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



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



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



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

Lumbaquí – Sucumbíos - Ecuador
SECRETARÍA GENERAL



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, el Señor **LUIS ALBERTO PANATA CAPUZ Y CÓNYUGUE**, son dueños y propietarios de un lote de terreno ubicado en la Lotización las Orquídeas de la Parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbíos, que fue adquirido mediante escritura de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaria Pública del Cantón Cascales, el 27 de abril del año 2001 e inscrita el 23 de mayo del año 2001, cuyos linderos y más datos se encuentran en el certificado de la propiedad 010848;



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



Que, el predio se encuentra ubicado en el sector **Urbano** de la Lotización Las Orquídeas. 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, Los señores Luis Panata Capuz y Blanca Oña Cando, presentan su petición el 14 de marzo de 2024, en el cual solicitan la revisión y aprobación de los planos para el fraccionamiento de la propiedad mismo que se encuentra ubicado en la Lotización Las Orquídeas, Parroquia Lumbaquí cantón Gonzalo Pizarro;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DGP-2024-0670-M, de fecha 26 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Brayan Lema Yuquilema, en calidad de Técnico de Ordenamiento Territorial, anexa el informe de fraccionamiento Nro. 08-TOTC-GADMCGP-2023 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 la Lotización Las Orquídeas 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, por lo que recomienda se continúe con el trámite respectivo para a la aprobación mediante resolución administrativa;

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-PS-2024—0228-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 los señores Luis Panata Capuz y Blanca Oña Cando.

Que, mediante memorando Nro. GADMCGP-DP-2024-0807-M, de fecha 16 de mayo de 2024, suscrito por el Ing. Santos Daniel Eras Guerrero, Director de Planificación, emitió informe técnico Nro. 08-TOT-GADMCGP-2024, de fecha 26 de diciembre del 2024, en el que indica que es factible realizar la aprobación del fraccionamiento de los señores Panata Capuz Luis Alberto y Oña Cando Blanca, ya que cumplen 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 los señores **LUIS PANATA Y BLANCA OÑA**, propietarios del inmueble ubicado en el sector urbano Lotización las Orquídeas, 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		SR. LUIS ALBERTO PANATA CAPUZ C.C. 1801689843		
UBICACIÓN	ZONA		Calles:	Vía a la Hidroeléctrica y Calle Loja
	URBANA	RURAL	Clave catastral:	2102500101007002000
	X		Ubicación	Parroquia: Lumbaquí, Manzana: 007 Sector: 01 Predio: 002
N.º DE LOTES A SUBDIVIDIR		4		

Cuadro de linderos y dimensiones según escritura pública

TRAMOS	COLINDANTE
NORTE	Con vía a la Hidroeléctrica en 30.25 metros.
SUR	Con los lotes Nro. 07 y Nro. 24 en 30 metros
ESTE	Con la calle Loja en 70.91 metros
OESTE	Con los lotes Nro. 14, Nro 15, Nro 16, Nro 17 y Nro18 en 74.46 metros
Área según la Escritura = 2 184.34 m²	
Área según Levantamiento Planimétrico = 2197.24 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	10005604.2627	240619.6937
P2	10005617.0198	240647.1825
P3	10005556.6410	240684.9658
P4	10005540.7940	240659.3815

CUADRO RESUMEN DE AREAS

Área de acuerdo a la escritura pública (metros cuadrados)	Área de acuerdo al levantamiento planimétrico (metros cuadrados)	%
2184.34	2197.24	
Excedente (+)	12.90	+0.59%

Nota: El predio tiene un excedente de área de 12.90 metros cuadrados, que corresponde a 0.59 %. 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 02	Con la vía a la Hidroeléctrica en 30.30	Con el lote Nro. 02.1 en 30.08 metros	Con la calle Loja en 26.23 metros	Con los lotes Nro. 17 y Nro. 18 en: 29.86 metros	843.33
LOTE 02.1	Con el lote Nro. 02 en: 30.09 metros	Con el lote Nro. 02.2 en 30.08 metros	Con la calle Loja en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 16 en: 15.00 metros	451.23
LOTE 02.2	Con el lote Nro. 02.1 en: 30.08 metros	Con el lote Nro. 02.3 en 30.09 metros	Con la calle Loja en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 15 en 15.00 metros	451.30



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



LOTE 02.3	Con el lote Nro. 02.2 en: 30.09 metros	Con los lotes Nro. 07 y Nro. 24 en: 30.09 metros	Con la calle Loja en: 15.00 metros	Con el lote Nro. 14 en 15.00 metros	451.38
TOTAL					2197.24

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 02

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005604.2627	240619.6937
P2	10005617.0198	240647.1825
P5	10005594.7877	240661.0947
P6	10005578.9485	242630.8319

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 02.1

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005578.9485	240635.5230
P2	10005594.7877	240661.0947
P3	10005582.0722	240669.0518
P4	10005566.2303	240643.4758

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 02.2

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	10005566.2303	240643.4758
P2	10005582.0722	240669.0518
P3	10005569.3566	240677.0088
P4	10005553.5123	240651.4286

CUADRO DE COORDENADAS DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO lote Nro. 02.3

Coordenadas del área de acuerdo el levantamiento planimétrico		
Nro.	Norte (Y)	Este
P1	1000553.5123	240651.4286
P2	10005569.3566	240677.0088
P3	10005556.6410	240684.9658
P4	10005540.7940	240659.3815



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



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
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	-



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



Art. 3.- Se dispone que los señores Luis Panata Capuz y Blanca Oña Cando, cumplan con las recomendaciones dispuestas por la dirección de Planificación.

Art. 4.- 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 veintidós días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.


Ing. Darwin Azes Llumitaxi
ALCALDE

