



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



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. 053 - A – 2026

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 Ibidem, 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 artículo 238 de la Constitución de la República, reconoce que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, la que según el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, indica: "Se expresa en el Pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre competencias de su responsabilidad..."

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece. - Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de su competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Artículo 264 de la Constitución de la República, en su numeral 1, determina, que los gobiernos Municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de: "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación



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



nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”

Que, el artículo 262 de la Constitución de la República establece: “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 282 de la Constitución de la República, señala: “El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra (...);

Que, el Artículo 321 IBIDEM resalta: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social”;

Que, el Artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión, estipula: “Clases de suelo. En los planes de **uso y gestión** de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural”:

Que, el Artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión determina: “El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros **usos** urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su **uso** urbano de conformidad con el plan de **uso y gestión** de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria (...)



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



Que, el Artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión decreta: “El **fraccionamiento**, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”

Que, el Artículo 91 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión sobre las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo, en el numeral 1, establece: “Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente

Que, el artículo 109 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales sobre la Regulación del **fraccionamiento** señala: “Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria. El Estado creará mecanismos de crédito preferencial, facilidades de comercialización, asistencia técnica, capacitación y otras, para la integración productiva de la tierra rural. Las y los notarios y registradores de la propiedad otorgarán e inscribirán, respectivamente, las adjudicaciones de tierras rurales estatales emitidas por la Autoridad Agraria Nacional independientemente de la extensión del predio. La transferencia o partición de estas tierras, puede ser inscrita y registrada, siempre y cuando, su superficie no sea menor al lote mínimo definido por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano correspondiente, sobre la base de la extensión de la superficie de las pequeñas propiedades existentes en su jurisdicción, de acuerdo con la realidad y particularidades de cada zona agroecológica y a los parámetros técnicos que establezca la Autoridad Agraria Nacional. Se encuentran exentas de esta disposición las tierras comunitarias y las adjudicadas por el Estado.

Que, el Artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: 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 Ibidem, señala que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal 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



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



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 Art. 471 del COOTAD sobre el Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley;

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;



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



Que, el Concejo Municipal en sesiones realizadas de 01 de noviembre del 2024 y 19 de marzo del 2025 aprobó la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2023-2027) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032), sancionada el 21 de marzo del 2025.

Que, el Artículo 167 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2023-2027) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032) establece **Fraccionamiento rural o fraccionamiento agrícola**. - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

Que, el Artículo 104.3 de la Ordenanza que Aprueba la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (2023-2027) y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020 – 2032) establece **Art. 104.3. - Subdivisión rural o fraccionamiento agrícola**. - Se considera subdivisión rural al fraccionamiento que afecta a terrenos situados en suelo rural destinados a cultivos, explotación agropecuaria o aprovechamiento extractivo, esta habilitación será autorizada por el encargado de la instancia técnica de planificación. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la Ley, en sujeción a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.

Que, la Sra. **LEONOR ISABEL SILVA CAMPOVERDE**, es dueño y propietario de un lote de terreno, ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, Provincia de Sucumbíos, que fue adquirido mediante compraventa, celebrada en la Notaría Pública del Cantón Cascales el 15 de marzo del 2002, e inscrita el 10 de abril de 2002; los linderos y más datos se encuentran en certificado del Registro de la Propiedad Nro. GADMCGP-2026-02512, de fecha 24 de febrero del 2026.

Que, mediante Oficio s/n de fecha 03 de marzo del 2026, la señora Leonor Isabel Campoverde Silva – Propietarios, solicita la revisión y aprobación del proyecto de fraccionamiento de un bien inmueble, ubicado en la Parroquia Lumbaquí, Cantón Gonzalo Pizarro, provincia de Sucumbíos, al cual se adjunta un expediente con los requisitos que establece la Ordenanza que aprueba la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial (2023 - 2027) y la formulación del plan de uso y gestión del suelo del cantón Gonzalo Pizarro, (2020 – 2032).

Que, existe la escritura pública, que otorgan los señores cónyuges Miguel Eusebio Silva Paredes y Bélgica Irlanda Vique Llivisaca a favor de la Señorita Leonor Silva Campoverde, celebrada en la Notaría Pública de la ciudad de Cascales, Provincia de Sucumbíos, el 15 de marzo del 2002, terreno ubicado en



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



el Recinto el Paraíso, Lumbaquí, Gonzalo Pizarro, Se deja expresa constancia de que dicha adquisición fue realizada por la señora Leonor Silva Campoverde en estado civil de soltera, por lo que el referido bien constituye un patrimonio adquirido con anterioridad a la celebración de su matrimonio, pese a que actualmente mantiene estado civil de casada.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-A-2026-1080-M**, de fecha 01 de abril del 2026, Alcaldía, dispone a la Dirección de Planificación emitir informe sobre la solicitud de fraccionamiento presentado por la señora Leonor Isabel Silva Campoverde.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-DGP-2026-0729-M**, de fecha 7 de abril del 2026, el Ec. Robinson Lenin Aguacunchi – Ex Director de Gestión de Planificación, dispone al Ing. Marcelo Celi Paredes, Analista de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano, emitir Informe Técnico.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-DGP-2026-0809-M**, de fecha 13 de abril del 2026, el Ing. Marcelo Celi Paredes, Analista de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano, solicita al señor Topógrafo, el replanteo de puntos y coordenadas del inmueble de la señora Leonor Isabel Silva Campoverde.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-DGP-2026-0842-M**, de fecha 17 de abril del 2026, el señor Ing. Agustín Eduardo Almeida Rodríguez, Topógrafo remite el informe de revisión y verificación de Coordenadas de la señora Leonor Isabel Silva Campoverde.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-DGP-2026-1091-M**, de fecha 21 de mayo del 2026, el Ing. Marcelo Celi Paredes, Analista de Ordenamiento Territorial y Planeamiento Urbano, remite el informe técnico de fraccionamiento, del inmueble de la señora Leonor Isabel Silva Campoverde.

Que, Mediante Memorando **Nro. GADMCGP-DGP-2026-1107-M**, de fecha 21 de mayo del 2026, Arq. Damaris Londoño Amaguay - Directora de Gestión de Planificación, remite el Informe Nro. GADMCGP-MC OTFR-2026-001, a Alcaldía a fin de que se dé continuidad al trámite de fraccionamiento Rural del bien inmueble de propiedad de la señora Leonor Isabel Silva Campoverde.

Que, es responsabilidad de la parte técnica velar por el estricto cumplimiento de los procedimientos administrativos establecidos para el trámite de fraccionamiento rural, asegurando que cada fase del proceso. De igual manera, corresponde a estas áreas garantizar la observancia de todas las disposiciones legales aplicables, revisando y certificando la legalidad de los documentos, informes y actuaciones contenidos en cada expediente, con el fin de asegurar la transparencia, validez y eficacia del procedimiento administrativo.

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



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



Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
(COOTAD):

RESUELVO:

ARTICULO 1.- APROBAR el fraccionamiento rural del predio de propiedad de la señora **LEONOR ISABEL SILVA CAMPOVERDE**, terreno ubicado en la Parroquia Lumbaquí, cantón Gonzalo, provincia de Sucumbíos, con clave catastral Nro. 2102505102050215000, de acuerdo al Informe Técnico Nro. GADMCGP-MC OTFR-2026-016, planos aprobados y normativa aplicable. 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:

PROPIETARIA			
Titular	Sra. Leonor Isabel Campoverde Silva	C.C.	1716739022

UBICACIÓN DEL PREDIO			
Clasificación	Rural	Clave catastral	2102505102050215000
Parroquia	Lumbaquí	Vía de acceso	Av. Quito – Lago Agrio
Zona	51	Sector	02
Manzana	050	Predio	215
N.º de lotes resultantes	02	Lote de fraccionamiento ref.	N.º 10, según plano

A continuación, se presenta el detalle de linderos y áreas a ser fraccionadas, conforme a la solicitud y planos presentados por la propietaria:

CUADRO DE LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO MATRIZ — LOTE RURAL N.º10

LOTE	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA (Has.)
L10 (Predio Matriz)	Con el lote N.º 09 en 200,71 m	Con la propiedad del Sr. Cueva Juan en 200,37 m	Con la propiedad del Sr. Silva Washington en 195,73 m	Con la vía de acceso en 93,63 m	3,8945
Área total del predio matriz					3,8945 has.

**CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO MATRIZ
LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO LOTE N.º 10**

Nro.	NORTE	ESTE
P1	10006586,8312	237116,4619
P2	10006689,3701	237289,0062
P3	10006525,9523	237396,7372
P4	10006425,7479	237223,2202



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



CUADRO GENERAL DE ÁREA Y ZONAS DE AFECTACIÓN

DESCRIPCIÓN	Has.	Porcentaje
Área total de lotes planificados del fraccionamiento (área útil)	3.6542	93,83 %
Área destinada a Calle Silva (bien de uso público)	0.2403	6,17 %
ÁREA TOTAL DEL PREDIO MATRIZ	3,8945	100,00 %

CUADRO DE COORDENADAS DE LOS LOTES N.º 01 Y N.º 02

Nro.	NORTE	ESTE
P1	X = 10006586.8312	y = 237116.4619
P2	X = 10006689.3701	y = 237289.0062
P3	X = 10006612.6760	y = 237339.5658
P4	X = 10006602.6571	y = 237346.1705
P5	X = 10006525.9523	y = 237396.7372
P6	X = 10006425.7479	y = 237223.2202
P7	X = 10006501.2836	y = 237173.1588
P8	X = 10006511.2863	y = 237166.5295

CUADRO DE ZONIFICACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Código o Zonificación	PIT	Uso Principal	Lot e mínimo (m²)	Frente mínimo (m)	Relación frente-fondo	N.º pisos	Altura (m)	C O S P B (%)	C O S Total (%)	Fron tal (m)	Lat eral 1 (m)	Lat eral 2 (m)	Post erior (m)
AGF50002-1A	15	Agroforestería	10.000	35	1-8	2	6	1	2	10	5	5	5

Tabla: Código AGF50002-1A — Detalle de Zonificación

PIT	15
Clasificación del suelo	Rural
Uso principal	Agroforestería
Uso complementario	Agro-silvo-pastoral
Uso restringido	Forestal; Comercial y servicios para adultos (CSX); Alojamiento extra hoteleros; Industrial
Uso prohibido	Todos los demás usos no enunciados en esta tabla
Lote mínimo	10.000 m²
Frente mínimo	35 m
Número de pisos	2 pisos
Altura	6 m



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



Forma de ocupación	Aislada
Retiro frontal	10 m
Retiro lateral 1	5 m
Retiro lateral 2	5 m
Retiro posterior	5 m
Portal	0 m
COS PB	1 %
COS Total	2 %
Densidad	0,8 hab/Ha
Nota	Área para el desarrollo de agroforestería

ARTÍCULO 2.- AUTORIZAR la protocolización de la presente Resolución en la Notaría Pública, su posterior inscripción en el registro de la propiedad y Mercantil del Cantón Gonzalo Pizarro, a fin de que produzca los efectos legales pertinentes.

ARTÍCULO 3.- DISPONER que la señora Leonor Isabel Silva Campoverde, cumpla con las recomendaciones emitidas por la Dirección de Planificación.

ARTÍCULO 4.- ORDENAR a la Unidad de Avalúos y Catastros que, con los planos aprobados, gestione la actualización de la información catastral.

ARTÍCULO 5.- NOTIFICAR la presente Resolución a la señora Leonor Isabel Silva Campoverde, como solicitante; a la Dirección de Planificación; a la Unidad de Avalúos y Catastros, para su conocimiento y cumplimiento.

ARTÍCULO 6.- ARCHÍVESE el presente expediente en la Secretaría General del GAD Municipal.

ARTÍCULO 7.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Dado y firmado en el Palacio Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gonzalo Pizarro, al **primer día** del mes de **Junio** del año **2026**.

Ing. Darwin Azes Llumita
ALCALDE



