

SR. JOSÉ RICARDO RAMÍREZ RIOFRIO
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República en su artículo 1 señala que, el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución;

Que, el artículo 226 de la Constitución determina que 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 les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, establece en el artículo 264, que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 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. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta en el artículo 375 numeral 1: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415 indica: El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 481.1 referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o excedentes de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de

regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Que, al llevarse a cabo la inspección y actualización de la línea de fábrica del predio, se constató que existe variación en el área del lote en relación a la escritura pública, por lo que es evidente un área de excedente, objeto de rectificación de 131.77 m², que representa el 31.97 % de error;

Que, según datos de la escritura pública la propietaria es la señora ALOMIA SALAZAR LUISA MARIA con C.I. 150005189-9 del lote N° 7, manzana 1, clave catastral 50020121006000, perteneciente al barrio Conhogar, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, cuyos linderos y colindantes: Norte: Con lote 8 con una extensión de 21.16 metros; Sur: Con la carretera antigua al Coca, con una extensión de 29.94 metros; Este: Con la calle B, en una extensión de 21.38 metros; Oeste: Con el lote 6, con una extensión de 29.32 metros, área según escritura 681.12 m² y 461.20 área posterior a la venta de 219.92 m²;

Que, según el documento N° 518062 que corresponde a la "LÍNEA DE FABRICA" documento emitido por el GADM. Francisco de Orellana previo a la solicitud el propietario del predio se certifica que existe un excedente de 131.77 m², dando un área neta de 738.03 m² mismo que se basa en el levantamiento topográfico realizado por el Ing. José Guerrero que incluye el área pública (aceras y bordillos) y la superficie privada determinando como área bruta la superficie de 799.30 m², cuyos linderos y colindantes: Norte: Con lote 8 con una extensión de 14.99 metros; Sur: Con la calle Camilo de Torrano, con una extensión de 27.5 metros; Este: Con la calle Fray Alejo de Vidania, en una extensión de 7.3 metros; Oeste: Con el lote 2 en 13,20 metros y con el lote 1 en 19.30 metros;

Que, en el informe técnico No. 1233- GADMFO-DPT-MAR-2019, de fecha 14 de agosto del 2019, se establece que una vez que se comparan los datos existentes en la escritura y ratificados en el certificado de gravámenes, se determina que existe el excedente y en términos del artículo 581.1 del COOATD que establece el Error Técnico Aceptable de Medición de predios; lo que considera que el procedimiento para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales en el Cantón Orellana es procedente rectificar. Que en el caso particular del presente informe se trata de un por excedente de 131.77 m² que representa el 31.97 % de error;

CUADRO COMPARATIVO DE MEDIDAS PARA DETERMINAR ERROR TÉCNICO			
	SEGÚN ESCRITURAS	SEGÚN LÍNEA DE FABRICA	OBSERVACIONES
NORTE	21.16	27.20	No coinciden medidas de los linderos
SUR	29.94	27.45	No coinciden medidas de los linderos
ESTE	21.38	22.30	No coinciden medidas de los linderos
OESTE	29.32	13.20 19.30	No coinciden medidas de los linderos

SUPERFICIE NETA (m ²)	461.20	538.73	131.77 m ² de diferencia en referencia al área útil del predio
-----------------------------------	--------	--------	---

Que, con fecha 12 de agosto del 2019 en la ciudad de San Francisco de Orellana se firma el "ACTA DE MUTUO ACUERDO" los colindantes de, Lote N° 7º el Sr. Jarrin Alumia Astrid Magali; Lote N° 1B Sr. Armijos Correa Franklin Alonso; Lote N°2 Sánchez Molina José Luis; Lote N° 8 Domelin Lozada María Noemí; Lote N° Ba Bustos Moreira Karen Vanessa y por parte del GADMFO, el Arq. German Ortega como, Director de Gestión de Planificación;

Que, en vista que el área escriturada no es coincidente con el área descrita en la línea de fábrica No. 518062, el usuario deberá hacer la respectiva rectificación de escritura de acuerdo a las áreas indicadas en la línea de fábrica;

Que, mediante Informe No. 1233- GADMFO-DPT-MAR-2019, de fecha 14 de agosto del 2019, suscrito por los arquitectos Miguel Angel Romero y Germán Ortega Castillo, Jefe de Planificación y Director de Planificación Territorial respectivamente, indican que Tal como lo establece el COOTAD, es facultad de la máxima autoridad municipal o su delegado, resolver el proceso de rectificación y regularización de diferencias con el correspondiente Acto Administrativo, razón por la cual y una vez que el análisis técnico demuestra que se cumplen las condiciones establecidas, remite expediente completo recomendando se emita la resolución correspondiente luego del análisis técnico jurídico y que este documento una vez legalizado nuevamente retorne a la Jefatura de Planificación para que en coordinación con la Dirección Financiera se proceda al pago por servicios administrativos y aprobación de rectificación; la Jefatura de Avalúos y Catastros realizara el respectivo cálculo para el pago;

En ejercicio de sus atribuciones legales,

RESUELVE

Artículo 1.- De conformidad con el artículo Art. 481.1 inciso segundo del Código Orgánico de Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, adjudicar el excedente correspondiente al lote lote N° 7, manzana 1, clave catastral 50020121006000, perteneciente al barrio Conhogar, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, el mismo que tiene una superficie neta de 538.73 m² y área objeto de rectificación: 131.77 m², propiedad de la señora ALOMIA SALAZAR LUISA MARIA con C.I. 150005189-9.

Artículo 2.- La señora ALOMIA SALAZAR LUISA MARIA con C.I. 150005189-9, de forma obligatoria debe proceder a rectificar la respectiva escritura pública con lo resuelto en este instrumento jurídico.

Artículo 3.- Disponer que las y los Directores Departamentales de acuerdo a sus competencias y funciones ejecuten sus acciones para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

Artículo 4.- Disponer a la Jefatura de Planificación para que en coordinación con la Dirección Financiera se proceda al pago por servicios administrativos y aprobación de rectificación; la Jefatura de Avalúos y Catastros realizara el respectivo cálculo para el pago.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana de Orellana ubicada en la calle Napo y Luis Uquillas de la ciudad del Coca, a los veintidós días del mes de agosto del dos mil diecinueve. Coca, Cantón Francisco de Orellana.- NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.


José Ricardo Ramírez Riosfrio
ALCALDE DEL GADMFO



El Coca, a los veintidós días del mes de agosto del dos mil diecinueve, a partir de las ocho horas con cinco minutos, notifiqúese a las partes. Certifico.-



Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

INFORME No. 1224- GADMFO-DPT-MAR-2019

*Solicitar ESCRITURA
Realizar Resolución
Administrativa.*

PARA: Sr. Ricardo Ramirez
ALCALDE DEL GADMFO
DE: Arq. GERMAN ORTEGA CASTILLO
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Arq. MIGUEL ANGEL ROMERO
JEFE DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
ASUNTO: "Rectificación de escritura del predio urbano - Club de clases de la Policía Nacional"
FECHA: 07 de agosto del 2019

INTERNO N° 0011

ANTECEDENTES,

Según documento de ingreso en ventanilla el 21 de junio del 2019 a las 11:16 que menciona sobre el trámite de Rectificación de escrituras y de acuerdo a los documentos habilitantes para proceder con lo solicitado por el usuario la Jefatura de Planificación territorial realiza el presente informe Técnico para la rectificación de escritura:

DESARROLLO

Datos según Escritura Pública:

PROPIETARIO DEL PREDIO: CLUB DE CLASES Y POLICIAS DE LA POLICIA NACIONAL ORELLANA 22
REPRESENTANTE LEGAL: VARGAS BACULIMA SONIA MARIA
C.C.: 1500588049
PROVINCIA: Orellana
CANTON: Francisco de Orellana
PARROQUIA: El Coca
ZONA: 3
SECTOR: N-A
BARRIO: Julio Llari
MANZANA: K-4
LOTE: 1
Dirección: Manzana 1 entre las Calle Ernesto Albán, Calle Miguel Iruiralde, calle Santo Domingo y Calle los Tayos
LINDEROS Y COLINDANTES:

UBICACION	COLINDANTE	DIMENSIONES en m.	OBSERVACION
NORTE	Con la calle Santo Domingo	80.00	
SUR	Con la calle Los Tayos	80.00	
ESTE	Con la calle General Iruiralde	60.00	
OESTE	Con la calle Ernesto Albán	60.00	
SUPERFICIE en m ²		4800.00	Dato según la escritura

Tabla 1.- datos de las escrituras

Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 14 de junio del 2019

Tabla 2 datos el reg. Propiedad del GADMFO

Fecha de inscripción	N°	N° FOLIO	N° TOMO	OBSERVACION
08 de ABRIL 2008	32	98	1	
POR ESTOS DATOS NO SE ENCUENTRA MARGINADO GRAVAMEN HIPOTECARIO, NO ESTA EMBARGADO NI PROHIBIDO DE ENAJENAR.				

Datos según Línea de fábrica:

Según el documento N° 51995 que corresponde a la "LÍNEA DE FABRICA" documento emitido por el GADM. Francisco de Orellana previo a la solicitud el propietario del predio se certifica que existe un excedente de 1849.70 m², dando un área total de 4800.00 m² que incluye el área pública (aceras y bordillos) y la superficie privada.



UBICACION	COLINDANTE	DIMENSIONES en m.	OBSERVACION
NORTE	Con la calle Santo Domingo	56.64	
SUR	Con la calle Los Tayos	54.50	
ESTE	Con la calle General Iturralde	50.52	
OESTE	Con la calle Ernesto Albán	55.87	
SUPERFICIE en m ²		2950.30	Dato tomados en campo

Tabla 3.- datos del certificado de LINEA DE FABRICA"

DETERMINACIÓN DE EXISTENCIA DE ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN

CUADRO COMPARATIVO DE MEDIDAS PARA DETERMINAR ERRO TÉCNICO			
	SEGÚN ESCRITURAS	SEGÚN LINEA DE FABRICA	OBSERVACIONES
NORTE	80.00	56.64	
SUR	80.00	54.50	
ESTE	60.00	50.52	
OESTE	60.00	55.87	
SUPERFICIE	4800.00	2950.30	1849.70 m ² de diferencia en referencia al área útil del predio

Tabla 4.- CUADRO COMPARATIVO

Nota.- el área bruta que especifica la "LINEA DE FABRICA" incluye el espacio público destinado para aceras y bordillos, por lo tanto y para efectos de determinación de la diferencia se considera el área neta de 2950.30 m².

MOTIVACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL ACTO ADMINISTRATIVO

Diferencias. - Se denomina diferencias, aquellas superficies de terreno en menos del área original que conste en el respectivo título, por errores de cálculo o de medidas. Por diferencias, se entiende el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En adelante, en la aplicación del presente informe se entenderá por "Diferencia", la superficie en menos.

Una vez que se comparan los datos existentes en la escritura y ratificados en el certificado de gravámenes, se determina que existe la diferencia y en términos del artículo 581.1 del COOATD que establece el Error Técnico Aceptable de Medición de predios, que considera que el procedimiento para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de áreas de terrenos urbanos y rurales en el Cantón Orellana, sea procedente, rectificar la diferencia de 1849.70 m² que representa el 38.53 % de error.

DE LA NOTIFICACIÓN y DEL ACTA DE MUTUO ACUERDO

Conforme a la ORDENANZA OM-003-2013, que sanciona Plan de Ordenamiento Urbano de la Cabecera Cantonal de Francisco de Orellana la Dirección de Planificación, procede a realizar el respectivo levantamiento topográfico referente al replanteo de ejes viales determinándose que no afecta a los intereses municipales, quedando con esto notificado y en acuerdo se firma el presente informe.

CONCLUSIÓN

- Se informa que los datos referentes a medidas de linderos, superficie de la escritura pública y en el certificado de gravámenes de fecha 14-06-2019, del predio del CLUB DE CLASES Y POLICIAS DE LA POLICIA NACIONAL ORELLANA con el representante Legal VARGAS BACULIMA SONIA MARÍA portador de la 1500588049 no coinciden con las medidas de los linderos y la superficie con el informe de "LINEA DE FABRICA", emitido con el No.0051995 y elaborado por el señor Galo Ponce - Dibujante de Líneas de fábrica, según el levantamiento de comprobación realizado por la Jefatura de Topografía.
- La jefatura de Planificación-Territorial considera procedente dar paso a la rectificación de escritura por la determinación del error técnico de medición de 1849.70 m².
- Una vez aprobada dicha rectificación, el trámite deberá ser remitido al Propietario del predio para que elabore la minuta de rectificación de medidas y superficie conforme el certificado de "LINEA DE FABRICA", posterior al trámite en mención deberá protocolizar en una Notaría e inscribir en el registro de la Propiedad del Cantón Orellana
- Con la rectificación de la diferencia no se afecta a la propiedad municipal, así como también a colindantes públicos o privados.

RECOMENDACIÓN

Tal como lo establece el COOTAD, es facultad de la máxima autoridad municipal o su delegado, resolver el proceso de rectificación y regularización de diferencias con el correspondiente Acto Administrativo, razón por la cual y una vez que el análisis técnico demuestra que se cumplen las

condiciones establecidas, remite expediente completo recomendando se emita la resolución correspondiente luego del análisis técnico jurídico y que este documento una vez legalizado nuevamente retorne a la Jefatura de Planificación para que en coordinación con la Dirección Financiera se proceda al pago por servicios administrativos y aprobación de rectificación; la Jefatura de Avalúos y Catastros realizara el respectivo cálculo para el pago

Particular que informo para los fines consiguientes.

Aterramiento.



ARQ. MIGUEL ANGEL ROMERO
JEFE DE PLANIFICACION TERRITORIAL
MVS/2019/004



ARQ. GERMAN ORTEGA CASTILLO
DIRECTOR DE PLANIFICACION TERRITORIAL
MVS/2019/004

Renovemos Juntos - Francisco de Orellana

ANEXO
Ficha de ingreso
Lista de Fábrika No. 0091995--(25/06/2018)
Escritura pública 8- copias
Certificado de gravámenes (14-06-2019)
Certificado de Razon No. 803
Documentación completa del Trámite



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA
Francisco de Orellana - Orellana - Ecuador

0051995

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

ESPECIE VALORADA USD 1.00

Fco. de Orellana, 25 de JUNIO del 20 19

CLAVE CATASTRAL

LÍNEA DE FÁBRICA

Señor:
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
Presente.-

Yo, CLUB DE CLASES Y POLICIAS DE LA POLICIA NACIONAL ORELLANA N° 22,
REP. LEGAL VARGAS BACULIMA SONIA MARIA, con No. de Cédula 1500588049,

Solicito se me confiera el CERTIFICADO DE LÍNEA DE FÁBRICA para:

Vender (), Para edificar (), Para afectación (), Para otros fines (), correspondiente a mi propiedad
ubicada en las calles SANTO DOMINGO, MIGUEL ITURRALDE, LOS TAYOS Y ERNESTO ALBAN
PARROQUIA _____ BARRIO JULIO LLORI

ZONA 3 (URBANA) SECTOR _____

MANZANA K4 LOTE 1

SOLICITANTE

RESERVADO PARA EL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

DETERMINACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD		RETIROS A CONSIDERAR
	C.O.S.	C.U.S.	
Sector de Planeamiento <u>N-A</u>	---	---	FRONTAL <u>3,00 ml</u>
Ficha de Planeamiento <u>23/35</u>	---	---	POSTERIOR <u>5,00 ml</u>
Clase de Suelo <u>URBANO EN PROCESO DE CONSOLIDACIÓN</u>	---	---	LADO DER. <u>3,00 ml</u>
Altura Permitida <u>143</u> # PISOS	<u>80%</u>	<u>225%</u>	LADO IZ. <u>3,00 ml</u>
Considerese lo establecido en el Plan de Ordenamiento Urbano P.O.U. respecto al Uso de Suelo y Afectaciones. Además las alturas normadas por la Dirección de Aviación Civil D.A.C y las condiciones de riesgos que inciden en el predio.	DATOS DEL TERRENO		
	Área Total <u>3.283,89m2</u>		
	Área Útil <u>2.950,30m2</u>		
Frente <u>54,50ml</u>			OTROS: Revisar ficha técnica del P.O.U que se adjunta. # <u>23/35</u>
OBSERVACIONES: EL TRÁMITE = ACLARATORIA DE N° DE LOTE, DIMENSIONES, AREA. LA OBSERVACION = LOTE CON CASA DE HORMIGÓN ARMADO. LA FALTANTE = 1.438,70m2.			
Responsable LF. <u>ANTANI</u> Fecha: <u>25/06/19</u> Hora: <u>15:30</u>	 Control	Registro	Este trámite no acredita título legal alguno.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA
DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Responsable LF.

Control

Registro

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN

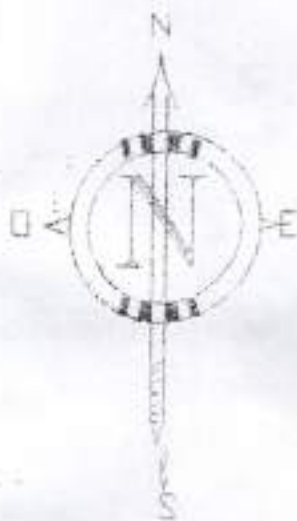
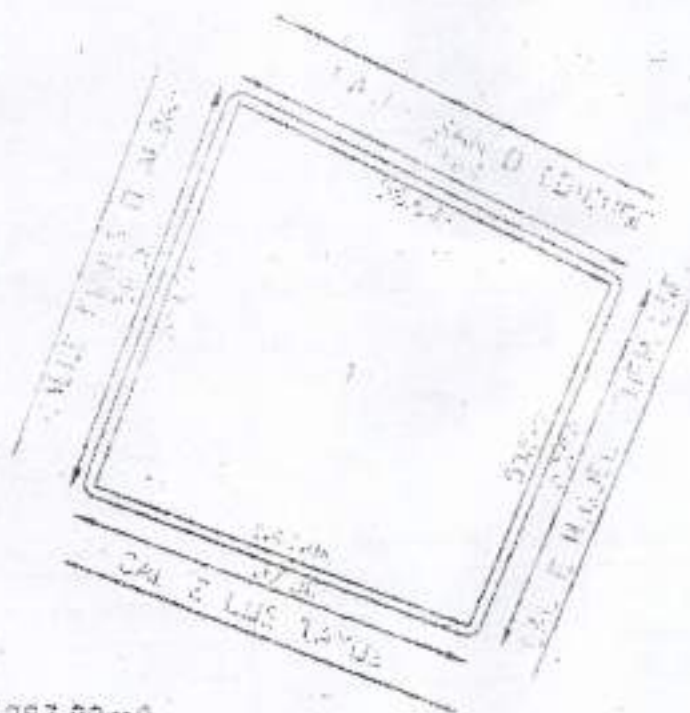
LINDEROS Y DIMENSIONES

COLIGANTE	DISTANCIA
CON LA CALLE SANTO DOMINGO	56.54m
CON LA CALLE LOS TAYOS EN	54.50m
CON LA CALLE MANUEL ITURRALDE	50.52m
CON LA CALLE ERNESTO ALBAN	55.87m

CUADRO DE COORDENADAS

VERT	ESTE X(m)	NORTE Y(m)
	277728,26	9951409,65
	277784,97	9951403,67
	277779,73	9951352,50
	277722,13	9951358,38

FRONTAL	3.00ml
POSTERIOR	5.00ml
LADO DERECHO	3.00ml
LADO IZQUIERDO	3.00ml



AREA TOTAL = 3,283.89m².

AREA NETA = 2,950.30m²

AREA FALTANTE = 1,438.70m².

BARRIO = JULIO LLORI - ZONA = 3.

MANZANA = K4.

LOTE = 1.

PROPIETARIO = CLUB DE CLASES Y POLICIAS DE LA POLICIA NACIONAL ORELLANA N° 22

REP. LEGAL: VARGAS BACULIMA SONIA MARIA.

NUMERO DE CEDULA = 1500588049.

FECHA = 025 DE JUNIO DEL 2019.

TRAMITE = ACLARATORIA DE N° DE LOTE, DIMENSIONES, AREA.

OBSERVACION = LOTE CON CONSTRUCCION DE HORMIGON ARMADO.

LEVANTO TOP KLEVER BEDOYA Y DIBUJO = GALO PONCE