

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 109-ALC-GADMFO-2024

**TNLGA. SHIRMA CONSUELO CORTÉS SANMIGUEL
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la Republica del Ecuador en el artículo 227 dispone “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. 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone - “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, El artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador dispone “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 del Ecuador dispone “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley en su 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.”

Que, el artículo 321 señala de la Constitución de la República del Ecuador dispone “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.”



ORELLANA GOBIERNO DE LA PROVINCIA	DIRECCION DE PLANIFICACIÓN
07 MAR. 2024	
RECIBIDO POR: <i>Danny L</i>	
FIRMA: _____	HORA: <i>16:17</i>

Que, el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.”

Que, el artículo 9 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y Ordenamiento territorial dispone “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica.”

Que, el artículo 27 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Plan de uso y gestión de suelo. Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico. El Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.”

Que, el artículo 57 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo dispone “Fraccionamiento, partición o subdivisión. 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 424 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomías y descentralización dispone: *“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 art. 472 del COOTAD, dispone “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 artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del 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 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”.

Que, el artículo 473 del COOTAD ordena: *“En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.”*

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD dispone “Funciones. - 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 150 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización dispone “Proceso de Intervenciones Territoriales. - Toda intervención territorial, por efectos y cumplimiento del Plan de Uso y Gestión de Suelo, PUGS, como Planes Urbanísticos y demás intervenciones, deberá contar con un informe de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, que no se contrapone a los mismos y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.”

Que, el artículo 17 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone “Instructivos metodológicos. - El ente rector de la planificación nacional elaborará los instructivos metodológicos para la formulación, monitoreo y evaluación de las políticas públicas nacionales y sectoriales. Los gobiernos autónomos descentralizados elaborarán los instructivos metodológicos necesarios para la formulación, monitoreo y evaluación de sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, en concordancia con los lineamientos emitidos por el Consejo Nacional de Planificación.”

Que, con trámite N.º 8161, de fecha 01 de junio del 2023, el señor **GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN**, con CI. 1708044720, en calidad de heredero universal de señor GUERRERO TORRES JOSÉ AGUSTÍN, solicitó se le AUTORICE la PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL del predio ubicado en la parroquia San Luís de Armenia del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana.

Que, mediante INFORME – No. GADMFO-AYC-2023-1358, de fecha 09 de noviembre del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez, en su calidad de Jefe de Avalúos y Catastros, informa que *“Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de la clave catastral 2201610060028, a nombre de GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN, con CI. 1708044720, ubicado en la parroquia San Luís de Armenia, sector Seis de enero, con una superficie de 626.127,878m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral. (...).”*

Que, mediante INFORME – No. GADMFO-DOT-AYC-2023-17, de fecha 14 DE junio del 2024, suscrito por los arquitectos Johnny Sánchez, William Ramos e Ing. Ulises Jiménez, en sus calidades de Analista de Catastro Rural, Director de Ordenamiento Territorial y Jefe de Avalúos y Catastros respectivamente, recomiendan *“... emitir la resolución administrativa correspondiente, de conformidad con el art. 473 del COOTAD y al marco legal vigente.”*

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0367, de fecha 22 de febrero del 2024, suscrito por los arquitectos Willian Ramos, Denyse Naranjo y María Judith Madera, en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial; Analista de Planificación, Regulación y Uso de Suelo y Jefa de Planificación, Regulación y Uso de Suelo respectivamente, se afirma que *“LA PROPUESTA DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL SE ENMARCA DENTRO DE LAS CONDICIONES DEL OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2023 Y APROBACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PUGS 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA. (...) Por lo que es criterio del departamento de planificación regulación y uso de suelo certificar la factibilidad técnica de la propuesta de partición y adjudicación extrajudicial de derechos hereditarios.”* (Énfasis añadido.) y, en el mismo informe, concluyen *“... es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de aclaratoria colindante, dimensiones, partición extrajudicial y adjudicación de mutuo acuerdo, que realiza el señor GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN, con CI. N° 1708044720. En caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º 9233, el expediente debe retornar a la dirección de Ordenamiento Territorial quien en coordinación con el departamento de Avalúos y Catastros generará el correspondiente título documento que una vez legalizado, retorne a la Dirección de Ordenamiento Territorial, quien en coordinación con la Jefatura de Catastros, generará el correspondiente título de crédito por concepto de Servicios Administrativos y en coordinación con la Dirección*



Financiera se cobren los valores que correspondan y una vez verificado el pago Enel sistema cabildo del GADMFO conforme a la Ordenanza OM-020-2021 se entregará el trámite al peticionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”

Que, de acuerdo a la documentación adjuntada por el señor GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN, con CI. N° 1708044720 para la AUTORIZACIÓN de PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL del predio ubicado en la parroquia San Luís de Armenia del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, provincia de Orellana; de acuerdo a la escritura pública de posesión efectiva suscrita por el administrado el 17 de junio del 2021 ante el Notario Tercero del Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, la cabida es de 45.5013ha, información que consta en el certificado de gravamen N.º 703-2024. Según el INFORME – No. GADMFO-AYC-2023-1358 ibidem, del Departamento de Avalúos y Catastros la superficie es de 262.127,878m², manifestando que se continúe con el trámite de partición extrajudicial; el levantamiento planimétrico realizado por profesional responsable de la propuesta de fraccionamiento, presenta una superficie de 45.5013ha., quien será el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo al GADMFO.

Que, la propuesta está enmarcada conforme las consideraciones técnicas y legales explicadas en la OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO (PUGS) 2020-2032 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA”, aprobada mediante ordenanza por el GADMFO, alineados con Plan Nacional creando Oportunidades, LOTRYTA, LOOGTUS, COOTAD, por tal razón es criterio del Departamento de Planificación, Regulación y Uso de Suelo APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento.

Que, de acuerdo a lo prescrito en la parte final del art. 471 del COOTAD, para esta clase de partición extrajudicial, se sujetarán a las leyes agrarias y Plan de Ordenamiento Territorial por el respectivo consejo cantonal, la misma que será concedida por el ejecutivo del Gobierno Municipal, de conformidad con los artículos 55 letra b) y 57 letra x) del COOTAD, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón y regular y controlar mediante la normativa cantonal pertinente, el uso del suelo en el territorio del cantón.

Que, los servidores públicos que emiten los informes técnicos para formar la voluntad de la autoridad, son responsables administrativa, civil y penalmente

en sus actuaciones, considerando que su comportamiento es bajo el principio de buena fe que señala el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo; y,

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 6o literales i) y o) y 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL del predio antes referido y de acuerdo a, solicitado por el señor *GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN*, con CI. N° 1708044720, sobre el Lote S/N, con clave catastral 2201610060028, ubicado en la parroquia San Luís de Armenia del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, conforme se ha justificado en el informe Nro. INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0367.

Artículo 2.- SUPERFICIE DE LOTES. - El inmueble precisado anteriormente se fraccionará de acuerdo al siguiente detalle y conforme a los linderos establecidos en el informe Nro. INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0367:

Cuadro de áreas.

CUADRO DE ÁREAS DETALLADAS	
Descripción	Area
LOTE S/N (Cuerpo 1)	9.0930 ha.
LOTE S/N (Cuerpo 2)	2.1506 ha.
LOTE S/N (Cuerpo 3)	7.1341 ha.
LOTE S/N (Cuerpo 4)	1.9571 ha.
LOTE S/N - 1 (Fraccion)	2.3970 ha.
DERECHO DE VIA	0.7616 ha.
AREA DE PROTECCION DE RIO	2.7193 ha.
TOTAL PREDIO:	26.2127 ha.

FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA LOTE S/N					
N° Lote	Area Util	Norte	Este	Sur	Oeste
S/N (Cuerpo 1)	9.0930 ha.	En 276.9m Con JUMBO PASICHE AMABLE MARTIN	En 383.6m Con RON BALDEON MELVA AMIPTA	En 249.9m Con LOTE S/N - 1	En 353.8m Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE
S/N (Cuerpo 2)	2.1506 ha.	En 247.6m Con LOTE S/N - 1	En 88.9m Con RON BALDEON MELVA AMIPTA	En 245.6m Con VEGAY ELVIA DELFIA	En 95.7m Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE
S/N (Cuerpo 3)	7.1341 ha.	En 247.1m Con VEGAY ELVIA DELFIA	En 303.3m Con RON BALDEON MELVA AMIPTA	En 250.2m Con TUBON LOPEZ ANGEL HUMBERTO	En 297.1m Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE
S/N (Cuerpo 4)	1.9571 ha.	En 39.0m Con GUERRERO SOPLIN BILMA; En 40.0m, 30.0m y 40.0m Con VEGAY ELVIA DELFIA; En 68.8m y 118.1m Con GUERRERO SOPLIN BILMA.	En 30.1m Con RON BALDEON MELVA AMIPTA	En 277.7m Con AREA DE PROTECCION RIO NAPO	En 124.0 Con ALVAREZ ESPINOZA SILVIA MERCEDES
S/N - 1 (Fraccion)	2.3970 ha.	En 249.9m Con LOTE S/N (Cuerpo 1)	En 101.9m Con RON BALDEON MELVA AMIPTA	En 247.6m Con LOTE S/N (Cuerpo 2)	En 100.1m Con DERECHO DE VIA SIN NOMBRE

Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana no tendrá participación por áreas verdes, de conformidad con lo establecido en el inciso segundo del Art. 424 del COOTAD, al tratarse de tierras rurales, siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización.

Artículo 4.-NOTIFICACIÓN. – Notifíquese a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, en persona, al señor *GUERRERO SOPLIN JOSÉ AGUSTÍN*, con CI. N° 1708044720, la presente resolución, para los fines legales pertinentes. Al no haber consignado número de WhatsApp ni correo electrónico, no se dispone la notificación por medios digitales.

Artículo. 5.- DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo a sus competencias y funciones ejecuten y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luis Uquillas, ciudad de El Coca, a los cuatro días del mes de marzo del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón

Francisco de Orellana. - NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los diez y cuatro días del mes de marzo del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

