

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 201-ALC-GADMFO-2024
AUTORIZACIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

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.”



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 3477, de fecha 31 de enero del 2024, el señor **ÁNGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA**, con **CI. 160040991-4**, por sus propios derechos y por los que representa de sus hermanos **MARIA GRACIELA TENECELA CHAFLA**, **MIRIAN ELIZABETH TENECELA CHAFLA**, **NARCIZA TENECELA CHAFLA**, **CECILIA TENECELA CHAFLA**, **MARIA FLOR TENECELA CHAFLA**, **MARGARITA TENECELA CHAFLA**, **ROSA**



MARIA TENECELA CHAFLA, DIGNA ISABEL TENECELA CHAFLA y CARLOS JULIO TENECELA CHAFLA, solicita se AUTORICE la PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL del Lote N° 16 con clave catastral 2201580130025, ubicado en la Parroquia La Belleza, Sector La Delicia, del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana.

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2024-422**, de fecha 07 de marzo del 2024, suscrito por el Ing. Ulises Jiménez y por el Arq. Johnny Sánchez en sus calidades de Jefe de Avalúos y Catastros y Analista de Catastro Rural respectivamente, se concluye y recomienda que “Una vez revisada la documentación presentada, informo que **ES PROCEDENTE LA CONTINUIDAD DEL TRÁMITE DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL Y ADJUDICACIÓN** con los antecedentes expuestos, el señor **ÁNGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA CON C.I. 1600409914 (CON PODER ESPECIAL DE SUS HERMANOS)**, ... tienen a bien manifestar que el bien materia de la presente partición extrajudicial y adjudicación se encuentra libre de todo gravamen; conforme se justifica con el certificado de gravámenes que se adjunta; que el modo utilizado por los adjudicatarios de esta partición extrajudicial y adjudicación son por mutuo acuerdo (sic)...”, suscrita por la Abg. RUTH CRUZ ESTRADA.

Con base en lo anterior, recomiendo emitir la resolución administrativa correspondiente, de conformidad con el Art. 473 del COOTAD y al marco legal vigente.

Asimismo, de ser favorable recomiendo entregar el expediente a la Dirección de Ordenamiento Territorial, que en coordinación con el Departamento de Avalúos y Catastros del GADMFO generarán el respectivo título de crédito por concepto de partición extrajudicial y gastos administrativos, pago que será verificado por pare de la Jefatura de Planificación a fin de entregar el documento a los solicitantes.”

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0674**, de fecha 27 de marzo del 2024, suscrito por los arquitectos William Ramos, María Judith Madera y Denyse Naranjo, en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial, Jefe de Planificación, Regulación y Uso de Suelo y Analista de Planificación, Regulación y Uso de Suelo respectivamente, se recomienda que “Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-20-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de **PARTICION EXTRAJUDICIAL, ADJUDICACION Y ACLARATORIA**, que realiza el Sr. **ANGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA**, quien comparece por sus propios derechos y por los que representa de sus hermanos **MARIA GRACIELA TENECELA CHAFLA, MIRIAN ELIZABETH TENECELA CHAFLA, NARCIZA**



TENECELA CHAFLA, CECILIA TENECELA CHAFLA, MARIA FLOR TENECELA CHAFLA, MARGARITA TENECELA CHAFLA, ROSA MARIA TENECELA CHAFLA, DIGNA ISABEL TENECELA CHAFLA y el Sr. CARLOS JULIO TENECELA CHAFLA, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0674** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° 3477 el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial quien en coordinación con el Departamento de Avalúos y 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, una vez verificado el pago en el sistema Cabildo del GADMFO conforme a la Ordenanza OM-020-2021 se entregará el trámite al petionario, para trámites de pertinentes.”

Que, de la documentación adjuntada por el señor el señor **ÁNGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA,** con **CI. 160040991-4** para la **AUTORIZACIÓN** de **PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL** del predio identificado como Lote N° 16 con clave catastral 2201580130025, ubicado en la Parroquia La Belleza, Sector La Delicia, del cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende la escritura pública de adjudicación inmueble otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización a favor de Mariano Gilberto Tenecela Carguaytongo el 23 de marzo de 1994 ante el Notario Público del cantón Tena Nelson Paredes Rosero, por medio de la cual se adjudica el inmueble cuya partición extrajudicial se solicita. Se desprende también el poder especial otorgado por **MARIA GRACIELA TENECELA CHAFLA, MIRIAN ELIZABETH TENECELA CHAFLA, NARCIZA TENECELA CHAFLA, CECILIA TENECELA CHAFLA, MARIA FLOR TENECELA CHAFLA, MARGARITA TENECELA CHAFLA, ROSA MARIA TENECELA CHAFLA, DIGNA ISABEL TENECELA CHAFLA y CARLOS JULIO TENECELA CHAFLA** a favor del solicitante, a quien le confieren poder amplio y suficiente para que realice los actos de posesión efectiva, partición extrajudicial y otros trámites administrativos. Finalmente, en la referida documentación consta también el certificado Nro. 2411-2024 emitido por el Registro de la Propiedad, en el que consta que el predio en cuestión tiene un área total de **44.85 HECTAREAS** y sobre el cual se ha registrado el levantamiento de hipoteca y posterior posesión efectiva instrumentada mediante escritura pública suscrita el 15 de agosto del 2001 ante el Notario Primero del cantón Francisco de Orellana, Lcdo. Salomón Merino.

Que, la propuesta está enmarcada en las consideraciones técnicas y legales explicadas en la OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA



INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-0674, de fecha 27 de marzo del 2024.

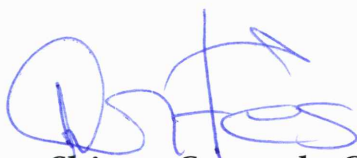
Corresponde al solicitante, **ÁNGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA**, con **CI. 160040991-4** o a sus mandantes, realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la presente Resolución.

Artículo 2.- 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 3.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, notifíquese la presente resolución a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, en persona al señor **ÁNGEL ROBERTO TENECELA CHAFLA**, con **CI. 160040991-4**. Al no haber consignado medios electrónicos, no se dispone la notificación por medios digitales.

Artículo 4.- 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 Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veintidós días del mes de abril del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Tnlg. 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 veintidós días del mes de abril del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -


Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

