

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 362-ALC-GADMFO-2024
AUTORIZACIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

Sr. VÍCTOR VICENTE RUÍZ QUIÑÓNEZ
ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE 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"

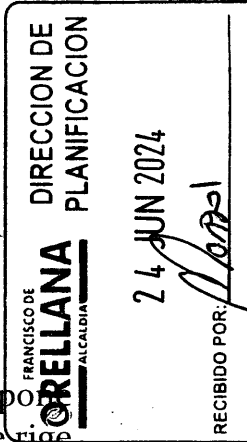
Que, el artículo. 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone - "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas 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, jasegurando 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 8761 ingresado el 13 de mayo del 2024, la señora **MACAO LOZANO MARÍA ROSA ESTHER**, con **CI. 070209396-4** solicita se **AUTORICE LA PARTICION EXTRAJUDICIAL** de dos predios identificados como Lote 69-A con clave catastral **2201500108051006** y una cabida de 435.00 m², localizado en las calles Antonio Llori entre Tetetes y Río Negro, manzana 20, barrio Los Rosales, parroquia El Coca; y, **Lote 06** con clave catastral **2201500206055007** y una extensión de 245.33 m²; localizado en las calles H-A, entre A y B, manzana 13-A, sector Modelo Ecológico, Lotización



El Recreo, barrio El Moretal, parroquia El Coca, ambos en el cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **MEMORANDO-GADMFO-AYC-2024-0999**, de fecha 15 de mayo del 2024, suscrito por los ingenieros Ulises Jiménez y Leila García en sus calidades de Jefe de Avalúos y Catastros y Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro del GADMFO respectivamente, se informa que "..., revisando la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio Los Rosales, manzana Nro. 20, lote Nro. 69-A, consta a nombre de **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER** (propietaria), fecha de escritura (28/12/2004), fecha de registro (11/04/2005), área de terreno 435,00 m2, clave catastral 2201500108051006.

Revisando la base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio El Moretal, manzana Nro. 13-A, lote Nro. 06, consta a nombre de **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO** (propietaria), fecha de escritura (19/08/2009), fecha de registro (20/08/2009), área de terreno 245,33 m2, clave catastral 2201500206055007.";

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-01288** de fecha 03 de junio del 2024, suscrito por los arquitectos William Ramos, María Judith Madera y Ana Milena Guaygua, en sus calidades de Director de Ordenamiento Territorial, Jefe de Planificación, Regulación y Uso de Suelo; y, Analista de Regulación y Control de Edificaciones del GADMFO, se concluye que: "**a).- A favor de la señora MARIA ROSA ESTHER MACAO LOZANO se adjudica el lote urbano No. 69A, manzana 20, lotización Los Rosales, barrio Los Rosales, clave catastral 2201500108051006, ubicado en la calle Antonio Llori entre Los Tetetes y Río Negro, de esta ciudad y cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana; circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- Con el lote número 69 en 30 metros; Sur.- Con lote número 68 en 30 metros; Este.- Con la calle Antonio Llori en 14.50 metros; y, al Oeste.- Con el lote número 70-A en 14.50 metros, dando un área neta 413.25 metros cuadrados, área total 435 metros cuadrados. terreno adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada el 28 de diciembre del 2004 e inscrita bajo el número de repertorio 0-2005, numero de inscripción 85, folio inicial 387, folio final 387; con fecha 11 de abril del 2005. El avalúo del predio es de 33.529.19 dólares americanos. Terreno que con línea de fabrica No. - 0060002 de fecha 09 de abril del 2024 se ACLARAN sus dimensiones de la siguiente manera: Norte. - Con el lote número 69B en 28.50 metros; Sur.- Con lote número 68A en 28.50 metros; Este.- Con la calle Antonio Llori en 14.50 metros; y, al Oeste.- Con el lote número 70 en 14.50 metros, dando un área neta 413.25 metros cuadrados, área total 435 metros cuadrados.**

- b). - A favor del señor **URJILEZ FAJARDO ANGEL GUILLERMO**, se adjudica el lote urbano, número 6, manzana 13-A, con clave catastral 2200500206055007, ubicado en la calle H-A. sector Modelo Ecológico, barrio El Moretal, lotización El Recreo, de esta ciudad y cantón Francisco de Orellana, provincia Orellana; contenido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: Norte. - Con lote No. 7 en 18.50 metros; Sur. - Con lote No. 5 en 18.50 metros; Este. - Con el lote No. 3 en 13.60 metros; y, al Oeste. - Con la calle H-A en 13.60 metros, dando un área neta de 226.3 metros cuadrados y área total de 245.33 metros cuadrados. Terreno adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada el 19 de agosto del 2009 e inscrita bajo el número 1790-2009, numero de inscripción 446, folio inicial 1949, folio final 1949, Tomo 1; con fecha 20 de agosto del 2009. El avalúo del terreno es de 5.351.87 dólares americanos; Terreno que con línea de fábrica No.0060003 de fecha 08 de abril del 2024 se ACLARAN sus dimensiones de la siguiente manera: Norte. - Con lote No. 7 en 17.00 metros; Sur. - Con lote No. 5 en 17.00 metros; Este. - Con el lote No. 3 en 13.00 metros; y, al Oeste. - Con la calle H-A en 13.00 metros, dando un área neta de 221.00 metros cuadrados y área total de **240.50 metros cuadrados.**"; y 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 realizan los Sres. **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER** con C.C: **070209396-4** y **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO** con C.C: **070168975-4**; con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-1288** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.
- En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite **Nº 8761** 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 peticionario, para trámites de pertinentes.

Con los datos técnicos de los predios referente a sus dimensiones y áreas, no se encuentra afectado por la 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”- establece áreas mínimas y frentes mínimos correspondiente a los polígonos de intervención de los bienes antes mencionados.”;

Que, de la documentación adjuntada por los señores **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER** con C.C: **070209396-4** y el Sr. **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO** con C.C: **070168975-4**, para la AUTORIZACIÓN de PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL de los predios identificados predios identificados como Lote 69-A con clave catastral **2201500108051006** y una cabida de 435.00 m², localizado en las calles Antonio Llori entre Tetetes y Río Negro, manzana 20, barrio Los Rosales, parroquia El Coca; y, **Lote 06** con clave catastral **2201500206055007** y una extensión de 245.33 m²; localizado en las calles H-A, entre A y B, manzana 13-A, sector Modelo Ecológico, Lotización El Recreo, barrio El Moretal, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprenden los certificados **Nro. 4105-2024** y **4106-2024** emitidos por el Registro de la Propiedad, en los que consta que el predio de clave catastral 2201500108051006 consta a nombre de **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER** y cuenta con un área total 435m²; y, el predio de clave catastral 2201500206055007 consta a nombre de **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO** y posee un área total de 245,33m²; especificando que sobre ninguno de los inmuebles no pesa sobre gravamen alguno,

Que, la propuesta está enmarcada en 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, mediante **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 351-ALC-GADMFO-2024**, la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, designa al Sr. Víctor Vicente Ruíz Quiñónez como Alcalde Subrogante del GADM de Francisco de Orellana desde el 19 hasta el 23 de junio del 2024;

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 60 literales i) y o) y 256 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL de los predios identificados como predios identificados como Lote 69-A con clave catastral **2201500108051006** y una cabida de 435.00 m², localizado en las calles Antonio Llori entre Tetetes y Río Negro, manzana 20, barrio Los Rosales, parroquia El Coca; y, **Lote 06** con clave catastral **2201500206055007** y una extensión de 245.33 m²; localizado en las calles H-A, entre A y B, manzana 13-A, sector Modelo Ecológico, Lotización El Recreo, barrio El Moretal, parroquia El Coca, ambos en el cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; de acuerdo a lo solicitado por los señores **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER con C.C: 070209396-4** y el Sr. **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO con C.C: 070168975-4**, conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2024-01288**, de fecha 03 de junio del 2024.

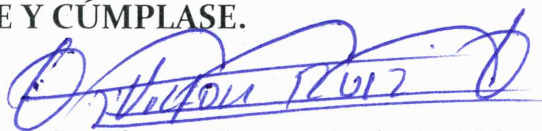
Corresponde a los solicitantes, de manera individual o en conjunto, realizar todos los trámites necesarios para la inscripción de la presente Resolución.

Artículo 2.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme al inciso cuarto del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD), al no tratarse de partición con fines de urbanización, no corresponde la participación del 15% de áreas verdes.

Artículo 3.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona los señores **MACAO LOZANO MARIA ROSA ESTHER con C.C: 070209396-4** y el Sr. **URGILES FAJARDO ANGEL GUILLERMO con C.C: 070168975-4**. 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 veintiún días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**



Sr. Víctor Vicente Ruíz Quiñónez

ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA



RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por el Sr. Víctor Vicente Ruíz Quiñónez, alcalde subrogante del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiún días del mes de junio del dos mil veinte y cuatro, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.**



Ab. Fausto Alejandro Moreno Choud
SECRETARIO GENERAL-GADMFO

