

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0376-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la Republica del Ecuador (en adelante CRE) 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 CRE 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 CRE 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 CRE 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 de la CRE 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 4, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS), dispone: *"Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes: 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 LOOTUGS 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 LOOTUGS 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 LOOTUGS 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, 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: (...) 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 470 del COOTAD dispone: “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento del suelo rural de expansión o suelo urbanos, 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 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, artículo 473, señala: *“Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - 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, 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 2856 de fecha 17 de febrero del 2025, los señores ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4, solicitaron la partición extrajudicial de los predios ubicados en el barrio Flor de oriente, lotización del Sur, manzana Nro. K-11, lote Nro. 3 con clave catastral 2201500302039003 y manzana Nro. D-4, lote Nro. 4-A-5 con clave catastral 2201500302019002, cantón Francisco de Orellana;

Que, mediante MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-0278 de 26 de febrero de 2025, suscrito por la Ing. Lelia García, analista de nomenclatura de catastro y registro, informa que: *“(…) Informe que, revisando la Base de Datos del Sistema CABILDO, el lote Nro. 4-A-5, de la manzana Nro. D-4; y el lote Nro. 3, de la manzana Nro. K-11, ubicado en el Barrio Flor de Oriente, se detallan a continuación: Manzana Nro. D-4, lote Nro. 4-A-5, consta a nombre de LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA (propietaria), fecha de escritura (31-10-2007), fecha de inscripción (08-11-2007), área total 894,98 m², con clave catastral 2201500302019002. Manzana Nro. K-11, lote Nro. 3, consta a nombre de ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS (propietario), fecha de escritura (22-05-2017), fecha de inscripción (23-05-2017), área total 650,00 m². Clave Catastral 2201500302039003. (...)”;*



Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01182, de fecha 10 de junio del 2025, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que: "(...) De acuerdo a la minuta, de LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL, que realizan los Sres. ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4 Y LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA con CI. 220009140-9 se informa: "...CUARTA: DE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, DE LA PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES SOCIALES.- Los comparecientes amparados en el artículo doscientos del Código Civil codificado, ratifican su deseo y voluntad de liquidar la Sociedad Conyugal habida entre estos, procediendo, libre, voluntariamente y sin presión de ninguna naturaleza, a efectuar las siguientes particiones y adjudicaciones: A la señora LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA, se le adjudica el de terreno urbano número TRES (3), en el que existe una construcción, ubicado en la calle Seis de Enero, entre Francisco de Orellana y César Verduga, manzana K-ONCE (K-11) de la Lotización del Sur, barrio Flor de Oriente, parroquia y ciudad de El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, cuyos linderos y dimensiones conforme a la Línea de Fábrica de fecha ocho de agosto del año dos mil veinticuatro que se agrega como habilitante son los siguientes: NORTE: Con la calle Seis de Enero, en veinte metros. SUR: Con el lote número Siete, en veinte metros. ESTE: Con el lote número Cuatro y Cuatro-A, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros. OESTE: Con el lote número Dos en, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros, dando un área neta de SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS y un área total SEISCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS.- Al señor ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS, se le adjudica el lote de terreno número CUATRO A - CINCO (4 A - 5), ubicado en las calles Doce de Febrero y Francisco de Orellana, manzana D-CUATRO (D-4) de la Lotización Del Sur, barrio Flor de Oriente de la parroquia y ciudad de El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, cuyos linderos y dimensione conforme a la referida Línea de Fábrica son los siguientes: NORTE: Con lote número Uno, en treinta metros. SUR: Con la calle Doce de Febrero, en treinta metros. ESTE: Con la calle Francisco de Orellana, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros. OESTE: Con lotes Números Dos, Tres y Cuatro, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros, dando un área total de MIL SETENTA Y UN METROS CUADRADOS y área neta de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS..." Los predios objeto de la liquidación de la sociedad conyugal, partición y adjudicación extrajudicial se encuentran en el polígono de intervención PR01, Tipo - Residencial, subclasificación - consolidado, consta con lote mínimo 250m2. Con los datos técnicos de los predios referente a sus dimensiones y área, no se encuentra afectado por la OM-007-2025 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA"- establece áreas mínimas y frentes mínimos correspondiente a los polígonos de intervención de los

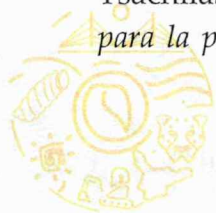


bienes antes mencionados. RECOMENDACIÓN. • Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-20-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de ACLARATORIA, LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL, que solicitan los Sres. ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4 Y LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA con CI. 220009140-9, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01182 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. • En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba los trámites N° 2856 el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial quien en coordinación con la Jefatura 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. (...);

Que, de la documentación adjuntada por los señores ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4 y LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA con CI. 220009140-9, para la partición y adjudicación extrajudicial del lote No. 4-A-5, manzana No. D-4 ubicado en el Barrio Flor de Oriente, lotización del Sur, cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana, con clave catastral N.º 2201500302019002, según se desprende del certificado Nro. 202-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 09 de enero de 2025 en el que consta que el lote en cuestión tiene como propietarios a los señores ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4 y LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA con CI. 220009140-9; respecto al lote Nro. 3, manzana Nro. K-11, ubicado en el Barrio Flor de Oriente, lotización del Sur, con clave catastral N° 2201500302039003, se desprende que el lote de terreno en cuestión tiene como propietarios al señor ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4;

Que, la propuesta de partición extrajudicial se enmarca dentro de las condicionantes del OM-007-2025 "LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2025 -2030 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO 2025- 2037, DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA";

Que, la Procuraduría General del Estado, mediante oficio Nro. 03487 de 01 de septiembre del 2011, publicado en el registro oficial Nro. 658, de fecha 10 de marzo del 2012 ante la consulta de la Municipalidad de Santo Domingo de los Tsáchilas "3.- "¿La autorización municipal, a la que se refiere el Art. 473 del COOTAD, para la partición extrajudicial, debe ser otorgada por el Concejo o por la dependencia



técnica pertinente de la Municipalidad?” la respuesta de la Procuraduría se absolvió en los siguientes términos: 3.- De conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al Ejecutivo del Gobierno Autónomo Cantonal, autorizar el fraccionamiento de terrenos, mientras que le compete al concejo cantonal, como instancia legislativa, 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. Por lo tanto, en contestación a los términos de la tercera consulta, se concluye que la autorización municipal para la partición extrajudicial, a la que se refiere el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código Orgánico, debe ser conferida por el Alcalde”;

Que, el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01182 de 10 de junio de 2025, cumple los requisitos que exige el artículo 124 del Código Orgánico Administrativo, es decir es inequívoco tanto en su conclusión como recomendación, lo que permite la formación de la voluntad administrativa. Siendo los servidores públicos que emiten los informes técnicos 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;

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 472 y 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- ACOGER el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01182 de 10 de junio de 2025 y en consecuencia **AUTORIZAR** la **PARTICIÓN y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL** que realizan los señores **ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS** con CI. 150048681-4 y **LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA** con CI. 220009140-9, respecto de los predios ubicados en el barrio Flor de Oriente, Lotización del Sur, **lote Nro. 3, manzana Nro. K-11**, con clave catastral **2201500302039003** y **lote Nro. 4-A-5, manzana Nro. D-4**, con clave catastral **2201500302019002**, cantón Francisco de Orellana;



Artículo 2.- La partición y adjudicación extrajudicial autorizada es conforme la minuta suscrita por el doctor Franklin Jacho y presentada por los solicitantes, asignándose y adjudicándose de la siguiente manera: "...**CUARTA: DE LA LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL, DE LA PARTICION Y ADJUDICACION DE LOS BIENES SOCIALES.-** Los comparecientes amparados en el artículo doscientos del Código Civil codificado, ratifican su deseo y voluntad de liquidar la Sociedad Conyugal habida entre estos, procediendo, libre, voluntariamente y sin presión de ninguna naturaleza, a efectuar las siguientes particiones y adjudicaciones: A la señora LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA, se le adjudica el de terreno urbano número TRES (3), en el que existe una construcción, ubicado en la calle Seis de Enero, entre Francisco de Orellana y César Verduga, manzana K-ONCE (K-11) de la Lotización del Sur, barrio Flor de Oriente, parroquia y ciudad de El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, cuyos linderos y dimensiones conforme a la Línea de Fábrica de fecha ocho de agosto del año dos mil veinticuatro que se agrega como habilitante son los siguientes: NORTE: Con la calle Seis de Enero, en veinte metros. SUR: Con el lote número Siete, en veinte metros. ESTE: Con el lote número Cuatro y Cuatro-A, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros. OESTE: Con el lote número Dos en, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros, dando un área neta de SEISCIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS y un área total SEISCIENTOS OCHENTA METROS CUADRADOS.- Al señor ORELLANA CASTILLO MANUEL MECIAS, se le adjudica el lote de terreno número CUATRO A - CINCO (4 A - 5), ubicado en las calles Doce de Febrero y Francisco de Orellana, manzana D-CUATRO (D-4) de la Lotización Del Sur, barrio Flor de Oriente de la parroquia y ciudad de El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, cuyos linderos y dimensione conforme a la referida Línea de Fábrica son los siguientes: NORTE: Con lote número Uno, en treinta metros. SUR: Con la calle Doce de Febrero, en treinta metros. ESTE: Con la calle Francisco de Orellana, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros. OESTE: Con lotes Números Dos, Tres y Cuatro, en treinta y dos metros con cincuenta centímetros, dando un área total de MIL SETENTA Y UN METROS CUADRADOS y área neta de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS..."

Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme al inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD, al no tratarse de partición con fines de urbanización, no corresponde la participación del 15 % de áreas verdes.

Artículo 4.- ACLARATORIA. – Los señores CASTILLO MANUEL MECIAS con CI. 150048681-4 y LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA con CI. 220009140-9, de ser necesario realizará las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

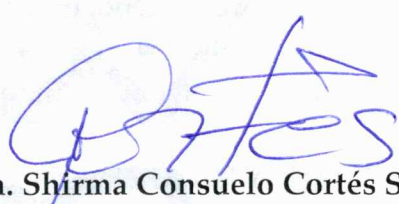


Artículo 5.- DOCUMENTOS HABILITANTES. - Considérese como documento habilitante: INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-01182 de 10 de junio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, director de ordenamiento territorial; MEMORANDO-GADMFO-AYC-2025-0278 de 26 de febrero de 2025, emitido por la Ing. Lelia García, analista de nomenclatura del catastro y registro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; certificados Nros. 202-2025 y 203-2025 de 09 de febrero de 2025 emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana.

Artículo 6.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, NOTIFÍQUESE con la presente resolución en persona a los señores **CASTILLO MANUEL MECIAS** con CI. 150048681-4 y **LOOR RODRIGUEZ GRACIELA TATIANA** con CI. 220009140-9, así como a la dirección de correo electrónico consignado para notificaciones. Facultándosele para que de manera individual o colectiva realizar los trámites respectivos para la inscripción de la presente resolución.

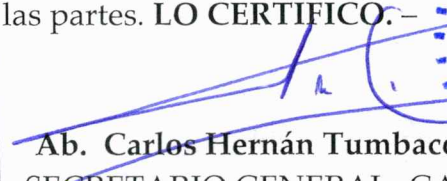
Artículo 7.- DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones, se sirva ejecutar todas las acciones necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en el presente acto administrativo.

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 dieciséis días del mes de junio del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA

RAZÓN: La presente resolución fue suscrita por la Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los dieciséis días del mes de junio del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO



www.orellana.gob.ec

Francisco de Orellana – Ecuador
Calle Napo 11-05 y Uquillas



ALCALDÍA

TELF: 062-999-060 Ext. 1002