

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0573-ALC-GADMFO-2025

**REVERSIÓN DE LOTES MUNICIPALES UBICADOS EN EL BARRIO LOS
SAUCES-PARROQUIA EL COCA**

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

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República dispone que: *"El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";*

Que, el artículo 226 de la CRE, ordena: *"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 238 de la CRE, establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...)";*

Que, el artículo 240 de la CRE, ordena: *"(...) Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales".*

Que, los numerales 1) y 2) del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con los literales a) y b) del artículo 55 del COOTAD, determinan como competencias exclusivas de los gobiernos municipales, 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 y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la letra c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante 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 55 del COOTAD, ordena: “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. (...);”

Que, el artículo 60 del COOTAD, señala: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponde al alcalde o alcaldesa: **a)** Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; **b)** Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; **h)** Decidir el modelo de gestión administrativa mediante el cual deben ejecutarse el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial, los planes de urbanismo y las correspondientes obras públicas; **i)** Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; **w)** Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos; (...);”

Que, el artículo 596 numeral 6 del COOTAD, determina que en los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía;

Que, el artículo 1489 del Código Civil 1489, en el título de las obligaciones condicionales establece: “Es obligación condicional la que depende de una condición, esto es, de un acontecimiento futuro que puede suceder o no;

Que, el artículo 1490 del Código Civil, establece: “La condición es positiva o negativa. La positiva consiste en que acontezca una cosa; la negativa, en que una cosa no acontezca”;

Que, el artículo 1500 del Código Civil, establece: “Las condiciones deben cumplirse literalmente, en la forma convenida”;

Que, el 10 de noviembre de 2017, el Pleno del Concejo Municipal, aprobó la OM 010-2017 que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana;

Que, la OM 010-2017 en el DECIMA PRIMERA TRANSITORIA, expresa: “Esta ordenanza es aplicable para los todos los asentamientos humanos municipales con sus planos aprobados por el Gobierno Municipal que sean de propiedad municipal que estén ubicados en la cabecera



cantonal y las cabeceras parroquiales y que cuenten con predios no escriturados. Para esto el Gobierno Municipal de Francisco de Orellana por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastro certificará a los poseionarios que se encuentren registrados en el censo municipal de cada barrio; además esta información será corroborada por una inspección de campo que la realizará un técnico de la Dirección de Planificación Territorial. Considérese al censo y registro municipal como la única herramienta para la adjudicación, es decir que se adjudicará a quienes consten en el censo municipal y que en la inspección se verifique la posesión y ocupación del lote. Si la persona que solicita la escritura no se encuentra registrado en el censo municipal; está obligado a justificar como ingreso a ocupar ese lote sin permiso del municipio, esto se lo realizará en una audiencia ante la máxima autoridad municipal.”;

Que, la OM-28-2020, que contiene la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo 1, establece: “sustitúyase el texto del Art. 6 por el siguiente: Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana y como beneficiarios se reconocerán a las personas, sea ésta natural o jurídica, que haya permanecido por un periodo de un año ininterrumpidamente. Téngase en cuenta que los años de posesión se considerarán desde que la persona que solicite la adjudicación haya cumplido su mayoría de edad (18 años). (...)”;

Que, en la OM-023-2021 que contiene la TERCERA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo 1, establece: “sustitúyase el texto del art. 3, por el siguiente: “Art. 3.- De la posesión. - Se tendrá por poseionario a las personas Naturales y Jurídicas que tenga un bien inmueble de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana, con el ánimo de señor o dueño de forma pacífica, tranquila, publica e ininterrumpida, cuyo periodo de posesión será demostrado mediante la presentación de una declaración juramentada en la que se indicara el tiempo de posesión y la forma como obtuvo la misma”;

Que, la OM-04-2023 que contiene LA QUINTA REFORMA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACION DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA Y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el artículo Art. 1.- Sustitúyase el texto de los literales a), b) y c) del artículo 2 de la cuarta reforma que modifica la Disposición Transitoria Decima Primera de la ordenanza principal por el siguiente texto: “(...) Cuando un bien inmueble municipal conste en el censo municipal a nombre de una persona natural o jurídica y se verifique mediante informes la posesión de otra persona o que el censado no ha hecho posesión en el inmueble municipal, la máxima autoridad institucional podrá revertirlo a favor de la entidad municipal y así mismo podrá posesionar a personas naturales o jurídicas en dichos lotes municipales. (...)”;



Que, con MEMORANDO-GADMFO-DOT-WR-2025-0769 de 09 de junio de 2025, el Arq. Willian Ramos Agreda, director de ordenamiento territorial solicitó a la Jefatura de Avalúos y Catastros el historial de la manzana No. I-4 del Barrio Los Sauces del cantón Francisco de Orellana;

Que, el 09 de junio de 2025 con MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-1124, los servidores públicos Arq. Álvaro Chamorro jefe de avalúos y catastros e Ing. Lelia García analista de nomenclatura del catastro y registro, informaron: "Informe que, revisando los archivos que reposan en esta dependencia, se detalla el listado de los propietarios o poseedores de la manzana Nro. I-4, del Barrio Los Sauces.

LOTE	NOMBRE	POSESIONARIO	PROPIETARIO
1	CASA TALLER-CANCHA	X	
2	CANCHAS INFANTILES	X	
3	CASA ALBERGUE PARA LA COMUNIDAD PALMA ROJA-RLEGAL ALVARADO FEDEBAO	X	
4	NO EXISTE POSESIONARIO	X	
5	FEDERACIÓN PROVINCIAL DE LIGAS DEPORTIVAS BARRIALES Y PARROQUIALES DE ORELLANA		X
6	LIGA FERMIN VACA	X	

Que, con INFORME-GADMFO-DOT-2025-081 de 22 de julio de 2025, la Dirección de Ordenamiento Territorial, comunica lo siguiente: "CONCLUSIÓN: (...) Mediante la inspección realizada en el Barrio Los Sauces, Manzana No. I-4 se verificó que los lotes N° 3 y N° 4 se encuentran baldíos, de acuerdo con los archivos que reposan en la Jefatura de Avalúos y Catastros dichos predios constan con poseedores como se muestra a continuación:

- ✓ Lote N° 3-CASA ALBERGUE PARA LA COMUNIDAD PALMA ROJA-R. LEGAL ALVARADO FEDEBAO.
- ✓ Lote N° 4-NO EXISTE POSESIONARIO.

La Dirección de Ordenamiento Territorial sugiere se autorice la reversión de dichos predios a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ya que se encuentran baldíos y de acuerdo a la OM-04-2023, manifiesta: "... Cuando un bien inmueble municipal conste en el censo municipal a nombre de una persona natural o jurídica y se verifique mediante informes la posesión de otra persona o que el censado no ha hecho posesión en el inmueble municipal, la máxima autoridad institucional podrá revertirlo a favor de la entidad municipal y a sí mismo podrá poseer a personas naturales o jurídicas en dichos lotes municipales.

- Al revisar el plano base de la ciudad verificamos que la manzana N° I-4 del Barrio Los Sauces se encuentra aprobado de la siguiente manera: (...)
- De autorizarse la reversión de los predios se sugiere se realice la modificatoria de la manzana como se muestra a continuación: (...);



- De acuerdo con la Ordenanza 010-2027, "LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES EN SUELO URBANO, DE EXPANSIÓN URBANA y CABECERAS PARROQUIALES DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, en el Artículo 14. Superficie mínima y máxima de los predios, establece que el lote mínimo en ningún caso deberá ser menor a 200m², por motivo la propuesta de modificatoria de la manzana cumple con lo estipulado en dicha Ordenanza.

RECOMENDACIÓN. Con los antecedentes expuestos, se sugiere a la máxima autoridad que se autorice la reversión de los lotes N° 03 y N° 04, Manzana N° I-4, Barrio Los Sauces a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ya que se encuentran baldíos, en cumplimiento a la OM-04-2023. (...);

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-081** de 22 de julio 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, la reversión es una figura jurídica que las OM 010-2017 y OM -04-2023 establecen para que los lotes de terrenos municipales que no han estado en posesión sean considerados en los registros municipales a nombre de la entidad y vuelvan a su estado original, para que la autoridad pueda disponer sobre su destino;

Que, del informe referido anteriormente, se colige que las personas que constan en el censo no han hecho posesión del lote de terreno municipal, muestra de aquello es que se encuentran baldíos en la actualidad, siendo una de las causas que perjudica al ornato del sector, configurándose por parte de los ciudadanos el incumplimiento de la condición que establece el artículo 1 de la OM-04-2023;

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; y,

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales a), b) e i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, OM 010-2017 y 004-2023.

RESUELVE:

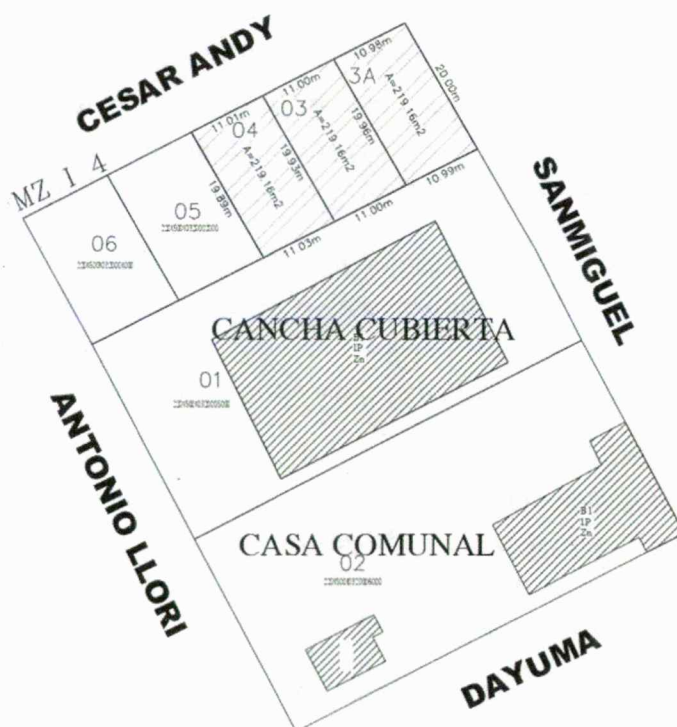


Artículo 1.- DECLARAR la REVERSIÓN de los lotes N° 03 y N° 04 de la manzana N° I-4 del barrio Los Sauces, cantón Francisco de Orellana, conforme el INFORME-GADMFO-DOT-2025-081 de 22 de julio de 2025.

Artículo 2.- LOTES REVERTIDOS. - Los lotes de terrenos revertidos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, son los siguientes:

Nº	MANZANA	LOTE	CLAVE CATASTRAL	DIRECCIÓN
1	I-4	3		Calles Cesar Andy y Sanmiguel
2	I-4	4		Calles Cesar Andy y Sanmiguel

Artículo 3.- MODIFICATORIA. - Conforme al INFORME-GADMFO-DOT-2025-081 de 22 de julio de 2025 se autoriza la modificatoria de la manzana I-4 de barrio Los Sauces, cantón Francisco de Orellana, como se describe a continuación:



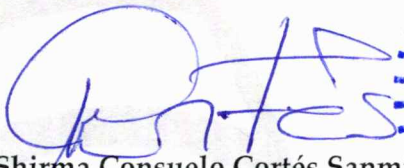
Artículo 4.- DISPOSICIÓN. - Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este acto administrativo.

Artículo 5. - NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes notifíquese la presente resolución a la Direcciones Municipales de Ordenamiento Territorial y Comunicación Social.



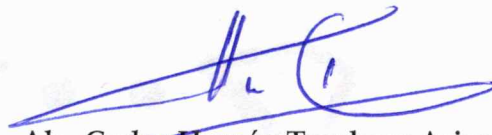
Artículo 6. - DISPOSICIÓN FINAL. – La presente resolución entrará en vigencia desde la suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial y portal web de la entidad municipal.

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

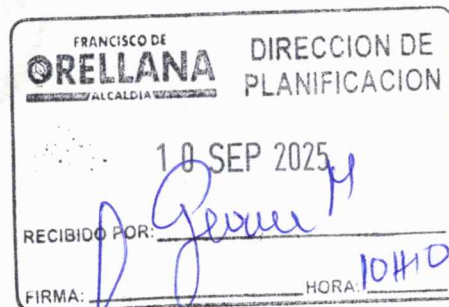

Tirga Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA

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


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias

SECRETARIO GENERAL - GADMFO



1000

1000