

**AUTORIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE LOTES URBANOS
MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO**

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

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante CRE), dentro de los derechos de libertad reconoce y garantiza a favor de las personas *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas"*;

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 Constitución de la República del Ecuador, reconoce *"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. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional"*;

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la persona que ejercerá la máxima administrativa en cada cantón será el alcalde o alcaldesa;

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, el artículo 240 de la CRE, señala: *"Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales"*.



Que, el artículo 321 señala 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, 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: 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, los literales b) e i) del artículo 60 del COOTAD, le corresponde al alcalde: "Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo";

Que, el segundo inciso del artículo 483 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece "(...) En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes";

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 56 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS), dispone: "Integración inmobiliaria.- La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos;

Que, el artículo 93 de la Ordenanza Municipal No. OM-07-2025, de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2025 - 2030 y del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2025 - 2037, establece: (...) "El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento. La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD. En el caso que la integración sea parte de una unidad de actuación



urbanística deberá haberse aprobado y delimitado previamente, luego se deberá realizar el trámite contemplado en el artículo 483 del COOTAD e inscribir en el catastro la escritura de unificación. Si no estuviere dentro de una unidad de actuación urbana la integración que se pretende hacer bastará cumplir con el requisito del art. 483 mencionado;

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, mediante oficio S/N de fecha 12 de mayo del 2025, ingresado a recepción con el número de trámite **8608** de fecha 12 de mayo del 2025 suscrito por el señor **Sixto Rosalino Moreno Samaniego**, con cédula de ciudadanía No. 1500350978, solicita a la máxima Autoridad lo siguiente (...) *"Unificación en cuerpo cierto de los lotes 25, 25-A y 19, ubicados en la manzana 6, barrio Cambahuasi, cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana"*;

Que, mediante Escritura Pública de Aclaratoria y Compraventa celebrada el 04 de abril de 2025, la señora Ramírez González Julia María, da en venta y perpetua enajenación a favor del señor Sixto Rosalino Moreno Samaniego, el lote de terreno urbano signado con el No. 25-A, con una superficie de 141.55 m², manzana 6, ubicado en las calles Rumiñahui entre Calicuchima y Quis Quis, Barrio Cambahuasi, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, inscrita en el registro de la propiedad del cantón Francisco de Orellana, el 07 de abril del 2025, con número 266, repertorio 584-2025, folio 524 – 525, Tomo 2, dicho predio conforme el certificado No. 3314-2025, correspondiente a la ficha registral 5241 de 30 de abril de 2025 expedida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Francisco de Orellana, se halla libre de hipoteca, embargo y prohibición de enajenar;

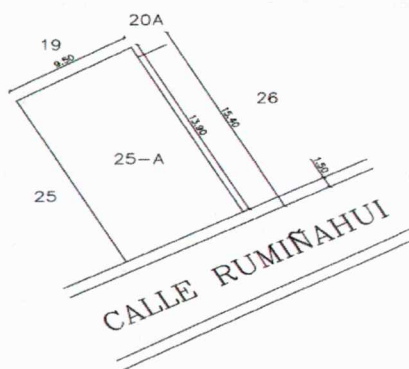
Que, mediante Escritura Pública de Compraventa celebrada el 19 de noviembre del 2021, el señor Chang Franco Pedro Roberto, da en venta real, perpetua e irrevocable enajenación a favor del Sixto Rosalino Moreno Samaniego, el lote de terreno urbano signado con el No. 25, con una superficie de 145.55 m², manzana 06, ubicado en las calles Rumiñahui entre Calicuchima y Quis Quis, Barrio Cambahuasi, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, inscrita en el registro de la propiedad del cantón Francisco de Orellana, el 26 de noviembre del 2021, con número 1038, repertorio 2310-2021, folio 25020, folio final 25037, Tomo 5; dicho predio conforme el certificado No. 3316-2025, correspondiente a la ficha registral 4450 de 30 de abril de 2025 expedida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Francisco de Orellana, se halla libre de hipoteca, embargo y prohibición de enajenar;

Que, mediante **MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-0987**, de 20 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Álvaro Chamorro, Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros y Ing. Lelia García, Analista de Nomenclatura de Catastros y Registro, se informa: *"...que*



revisado la base de datos del Sistema Catastral Informático CABILDO, los lotes Nro. 25, 25-A y 19, ubicados en el manzana No. 6, barrio Cambahuasi se detalla a continuación: Lote Nro. 25, consta a nombre de MORENO SAMANIEGO SIXTRO ROSALINO (propietario), fecha de escritura (28/11/2024), fecha de inscripción (02/12/2024), área total 141,50 m2. Clave catastral 2201500202012005. Lote Nro. 25-A, consta a nombre de MORENO SAMANIEGO SIXTRO ROSALINO (propietario), fecha de escritura (04/04/2024), fecha de inscripción (07/04/2024), área total 132.05 m2. Clave catastral 2201500202012008. Lote Nro. 19, consta a nombre de GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FCO. DE ORELLANA, área total 241,26 m2. Clave catastral 2201500202012002”;

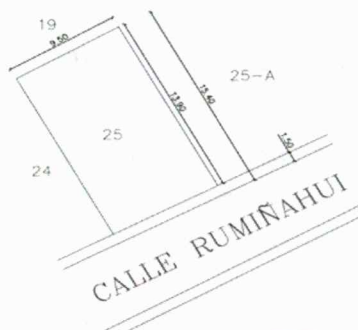
Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-2025-1474 de 14 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] “3. **CONCLUSIÓN 1.** Cabe indicar que el Sr. **MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO C.I. 150035097-8**, deberá realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Unificación, ya que presentan variantes de áreas, linderos y dimensiones como se detalla a continuación por lo cual deberán ser aclaradas por el propietario. Según escritura Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 3314-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 30 de Abril de 2025 del Lote N.º 25-A, Parroquia El Coca, Barrio Cambahuasi, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 141.55 M2. Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 3316-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 30 de Abril de 2025 del Lote N.º 25, Parroquia El Coca, Barrio Cambahuasi, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 141.55 M2. **Datos Según la Línea de Fábrica:** Según la línea de Fabrica Nro. **0061655**, con clave catastral **2201500202012008**, de fecha 22 de Mayo del 2025, Lote Nro. 25-A, Manzana N.º 6, Barrio Cambahuasi, en las calles Rumiñahui entre Calicuchima y Quisquis, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:



LINDEROS Y DIMENSIONES	
COLINDANTE Y DISTANCIA	
NORTE:	CON EL LOTE N° 19 EN9.50m.
SUR:	CON LA CALLE RUMIÑAHUI EN9.50m.
ESTE:	CON LOS LOTES N° 26, 20A. EN13.90m.
OESTE:	CON EL LOTE N° 25 EN13.90m.

Según la línea de Fabrica Nro. **0061358**, con clave catastral **2201500202012005**, de fecha 22 de Mayo del 2025, Lote Nro. 25, Manzana N.º 6, Barrio Cambahuasi, en las calles Rumiñahui entre Calicuchima y Quisquis, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:





LINDEROS Y DIMENSIONES	
COLINDANTE Y DISTANCIA	
NORTE:	CON EL LOTE N° 19 EN 9.50m.
SUR:	CON LA CALLE RUMINAHUI EN 9.50m.
ESTE:	CON EL LOTE N° 25-A EN 13.90m.
OESTE:	CON EL LOTE N° 24 EN 13.90m.

2. La propuesta de Unificación de los terrenos del Sr. **MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO C.I. 150035097-8**, presentada por el Arq. **SÁNCHEZ ORDOÑEZ JOHNNY PAUL**, con Reg. Profesional N° 2025-640-DOT-GADMFO-WR, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO el predio se Unifica los predios No. 25-A y No. 25, ubicados en la Parroquia El Coca, Barrio Cambahuasi, Cantón Francisco de Orellana quedando el lote unificado como **Lote 25-25A**. 2. La propuesta de Unificación de los terrenos del Sr. **MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO C.I. 150035097-8**, presentada por el Arq. **SÁNCHEZ ORDOÑEZ JOHNNY PAUL**, con Reg. Profesional N° 2025-640-DOT-GADMFO-WR, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO el predio se Unifica los predios No. 25-A y No. 25, ubicados en la Parroquia El Coca, Barrio Cambahuasi, Cantón Francisco de Orellana quedando el lote unificado como **Lote 25-25A**.

Propuesta de Unificación Urbana

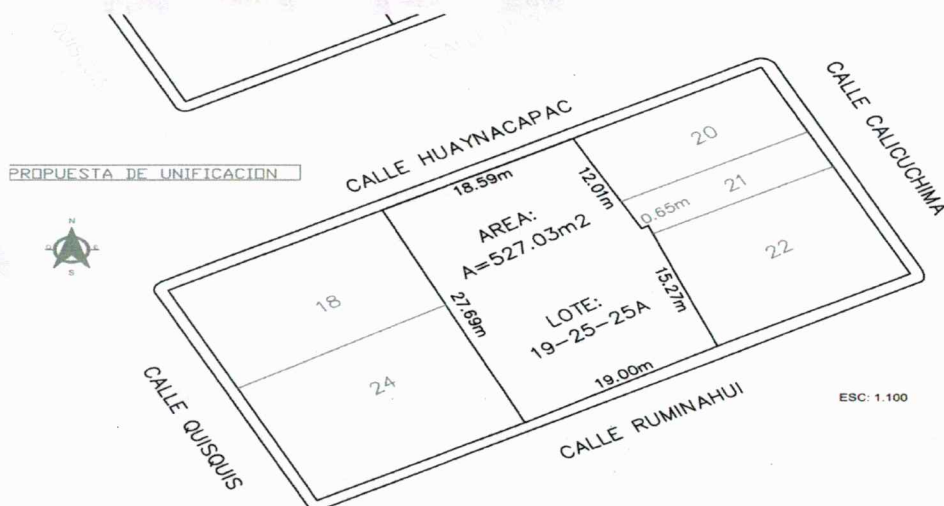


Tabla 3.-Cuadro de linderos:

INFORME DE LINDERACION					
LOTE	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA M2
25-25A	Con CALLE HUAYNACAPAC en 18,59 m	Con CALLE RUMINAHUI en 19,00 m	Con LOTE 20, 21, 22 en 12,01, 0,65, 15,27 m	Con LOTE 18, 24 en 27,69 m	527,03



4. **RECOMENDACIÓN** - Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-020-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de Unificación de los lotes Urbanos del Sr. **MORENO SAMANIEGO SIXTO ROSALINO C.I. 150035097-8** con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT -2025-1474** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas”;

Que, de la documentación adjuntada por el señor **Sixto Rosalino Moreno Samaniego**, con cédula de ciudadanía No. 1500350978, para la unificación de los lotes: Lote No. **25-A**, manzana 6, con una superficie 141.55 m2, clave catastral 2201599202012008 y Lote No. **25**, manzana 6, con una superficie 141.55.m2, clave catastral 221500202012005, ubicado en las calles Rumiñahui entre Calicuchima y Quis Quis, Barrio Cambahuasi, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; constan los títulos de propiedad, los **certificados No. 3314-2025**, correspondiente a la ficha registral 5241 de 30 de abril de 2025 y **No. 3316-2025** correspondiente a la ficha registral 4450 de 30 de abril de 2025, emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, consta, los lotes que se propone unificar son de propiedad del señor Sixto Rosalino Moreno Samaniego, con cédula de ciudadanía No. 1500350978;

Que, la propuesta de la integración inmobiliaria (unificación), 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”, en el artículo 94 que establece: (...) *El objetivo de la integración parcelaria es el englobe de dos o más predios adyacentes de uno o varios propietarios en uno de mayor superficie con el fin de cumplir con estándares urbanísticos o facilitar los procesos de planeamiento. La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS o sin la existencia de aquella en función de lo que establece el COOTAD...*”, en concordancia del artículo 56 de la LOOTUGS;

Que, en la tramitación del presente procedimiento administrativo, se presume que los documentos y declaraciones formulados por los administrados en la forma prescrita en la Ley, responden a la verdad de los hechos que ellos afirman;

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-1474** de 14 de octubre 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 la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y AUTORIZAR la UNIFICACIÓN de los lotes No. 25-A y No. 25, con claves catastrales 2201500202012008 y 2201500202012005 de propiedad de señor Sixto Rosalino Moreno Samaniego, con cédula de ciudadanía No. 1500350978, ubicados en el barrio **Cambahuasi**, parroquia **El Coca**, cantón **Francisco de Orellana**, provincia de **Orellana** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-1474** de 14 de octubre de 2025. La unificación dará lugar a un único predio de mayor extensión, denominado Predio Nro. **25-25A**, ubicados en la Parroquia El Coca, Barrio Cambahuasi, Cantón Francisco de Orellana, mismo que se registrará por los datos establecidos en la planimetría y el **INFORME-GADMFO-DOT-2025-1474** de 14 de octubre de 2025:

Tabla 2.-Cuadro de áreas

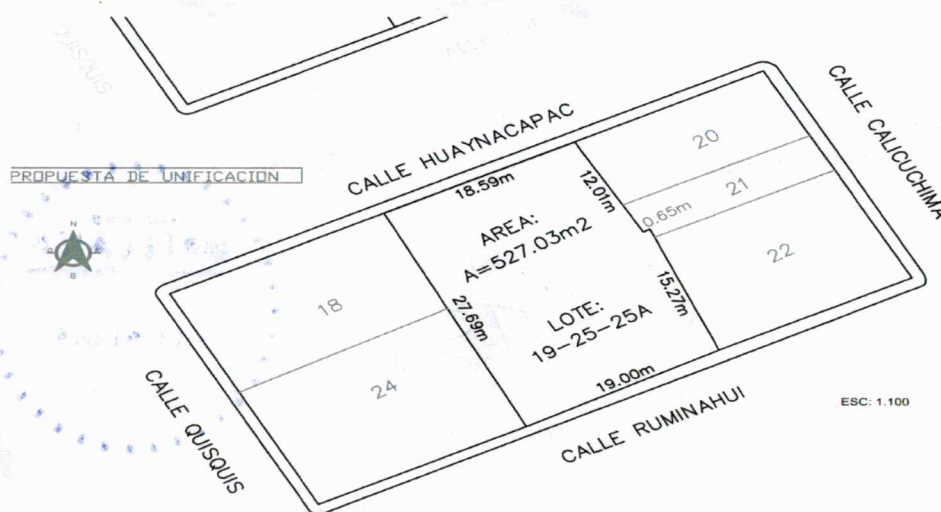


Tabla 3. Cuadro de linderos:

INFORME DE LINDERACION					
LOTE	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA M2
25-25A	Con CALLE HUAYNACAPAC en 18,59 m	Con CALLE RUMINAHUI en 19,00 m	Con LOTE 20, 21, 22 en 12,01, 0,65, 15,27 m	Con LOTE 18, 24 en 27,69 m	527,03

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.

En caso de que lotice o urbanice el predio en cuestión, el administrado deberán cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el valor equivalente a áreas verdes, sin perjuicio de las áreas destinadas para veredas, aceras o bordillos conforme las áreas que se aprueban.

Artículo 3. AUTORIZAR la protocolización de la presente resolución, así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana, para los efectos de Ley y registros pertinentes.

Artículo 4. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor Sixto Rosalino Moreno Samaniego, con cédula de ciudadanía No. 1500350978.

Artículo 5. DISPOSICIÓN FINAL. - 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 cuerpo legal.

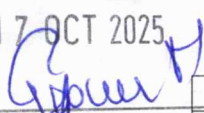
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los catorce días del mes de octubre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


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 catorce días del mes de octubre del dos mil veinte y cinco, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -

FRANCISCO DE ORELLANA ALCALDÍA		DIRECCION DE PLANIFICACION	
17 OCT 2025			
RECIBIDO POR:			
FIRMA:	HORA: 15:15		


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO

Elaborado por:	Abg. Wilmer Guano Q.	
Revisado por:	Abg. Hernán Tumbaco	

