

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0058-ALC-GADMFO-2026

**AUTORIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE LOTES URBANOS
PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID**

**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, el artículo 264 de la Constitución de la República, en su numeral 1, determina, que los gobiernos Municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de: *“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 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,*



A
B

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, el artículo 4 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, establece que se entiende por trámite administrativo al conjunto de requisitos, actividades, diligencias, actuaciones y procedimientos que realizan las personas ante la Administración Pública o ésta de oficio, con el fin de cumplir una obligación, obtener un beneficio, servicio, resolución o respuesta a un asunto determinado;

Que, de acuerdo al artículo 10 ibidem, determina: *“Las entidades reguladas por esta Ley presumirán que las declaraciones, documentos y actuaciones de las personas efectuadas en virtud de trámites administrativos son verdaderas (...) Para el efecto, las y los administrados deberán presentar declaraciones responsables. A los efectos de esta Ley, se entenderá por declaración responsable el instrumento público suscrito por el interesado en el que manifiesta, bajo su responsabilidad, que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para el ejercicio de una actividad, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicho ejercicio”;*

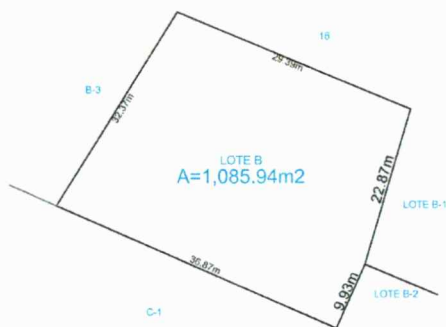
Que, a través de Oficio S/N, de fecha 14 de julio de 2025, presentado por el señor Pauker Gutiérrez Daniel David, con cedula de ciudadanía No. 1500099583, quien solicita a la máxima Autoridad lo siguiente (...) *“comedidamente autorice a quien corresponda realizar la UNIFICACIÓN, de mis terrenos ubicados en el Barrio: Moretal; Manzana: S/N; Lote: B y Lote: C-1 ubicado en las Calles Moretal y Vía Coca Loreto”;*

Que, mediante **MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-1490**, de fecha 23 de julio de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Jefa del Departamento de Avalúos y Catastros y Ing. Lelia García, Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro, informo lo siguiente: (...) *“Revisado en la base de datos del Sistema Informático CABILDO el Contribuyente **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID** es propietario del lote ubicado en el Barrio El Moretal, manzana No. S/N, lote No. B, área de terreno 1.085,94 m², con clave catastral 2201500205054043. Revisando la base de datos del sistema informático CABILDO el contribuyente **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID** es propietario del lote ubicado en el Barrio El Moretal, manzana No. S/N, lote No. C-1, área de terreno 3.605,79 m², con clave catastral 2201500205054038”;*

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0185** de 03 de febrero de 2026, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] **5. CONCLUSIÓN** Cabe indicar que el Sr. **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID** C.I. 150009958-3, deberán realizar las aclaratorias de escrituras en base a la propuesta de Fraccionamiento, 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 1089-2026** emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 30 de Enero del 2026 del Lote N.º B,



Manzana S/N, Barrio El Moretal, Calle Moretal y Av. Jerusalén, Cantón Francisco de Orellana, con un área global de 2155.95 m². De acuerdo al acto 6/8 FRACCIONAMIENTO DE TERRENOS existe tres lotes individuales LOTE B de 1293.40 m², LOTE B-1 de 553.75 m², LOTE B-2 de 308.80 m². Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N.º 1088-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 30 de Enero del 2026 del Lote N.º C-1, Manzana S/N, Barrio El Moretal, Calle Moretal y Vía Coca- Loreto, Cantón Francisco de Orellana, con un área NETA de 4696.39m² y área TOTAL de 4884.71 m². **Datos Según la Línea de Fábrica:** Según la línea de Fabrica Nro. **0061942**, con clave catastral **2201500205054043**, de fecha 22 de Julio del 2025, Lote Nro. B, Manzana N.º S/N, Barrio Moretal, en las calles Moretal y Av. Jerusalén, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:



LINDEROS Y MENSURAS

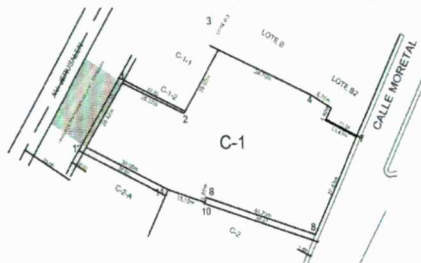
NORTE : CON LOS LOTES N° 16 EN29.39m.

SUR : CON EL LOTE N° C-1, EN36.87m.

ESTE : CON LOS LOTES N° B-1, B-2. EN22,87m, Y 9,93m.

OESTE : CON EL LOTE B-3 EN32,37m.

Según la línea de Fabrica Nro. **0061882**, con clave catastral **2201500205054038**, de fecha 22 de Julio del 2025, Lote Nro. C-1, Manzana N.º S/N, Barrio Moretal, en las calles Moretal y Av. Jerusalem, Parroquia El Coca, el trámite de aprobación de planos para fraccionamientos y consta con las siguientes dimensiones y colindantes:

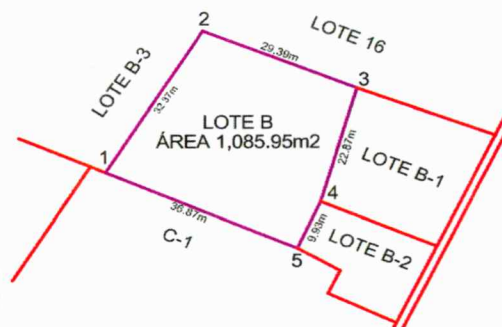


# DE LOTE	ÁREA NETA	CUADRO DE COLINDANTES			
		COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE C-1	0,3724has	CON LOTE C-1-2 Y C-1-1 EN 26,27m Y EN 26,02m, CON LOTE B, B-3 EN 39,76m, CON LOTE B2 EN 8,76m, 4,92m Y EN 13,43m	CON CALLE MORETAL EN 37,43m	CON LOTE C-2 EN 44,78m, 1,81m, Y 15,15m, Y CON C-2-A EN 35,08m	CON FRANJA DE PROTECCION DE LA AV. JERUSALEN. EN 26,42m

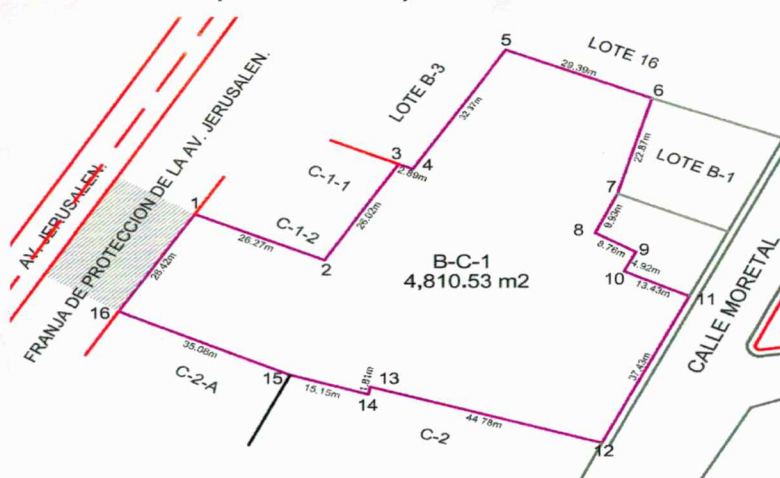
La propuesta de Unificación de los terrenos del Sr. **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID C.I. 150009958-3**, presentada por el **ARQUITECTO SILVA LOPEZ JUAN**, con Registro Profesional No. 2025-050-DOT-GADMFO-WR, quien para el presente trámite es el responsable de cualquier error técnico de medición que se presente, deslindando cualquier reclamo de colindantes al GADMFO el predio se Unifica los predios No. **B** y No. **C-1**, ubicados en Barrio Moretal, Manzana S/N en las calles Moretal y Av. Jerusalén, Parroquia El Coca Cantón Francisco de Orellana quedando el lote unificado como **Lote B-C-1**



Predio Global



Propuesta de Unificación urbana



Cuadro de áreas:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE B	0,00m2	1085,95m2	1085,95m2
2	LOTE C-1	56,15m2	3724,58m2	3780,73m2
LOTE RESULTANTE				
A	LOTE B-C-1	56,15m2	4810,53m2	4866,68m2



Cuadro de linderos:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE B-C-1	4810,53m ²	CON LOTE C-1-2 Y C-1-1 EN 26,27m Y 26,02m, CON LOTE B-3 EN 2,89m, Y EN 32,37m, CON LOTE 16 EN 29,39m	CON LOTE B-1 EN 22,87m, CON LOTE B-2 EN 9,93m, 8,76m, 4,92m, Y EN 13,43m Y CON CALLE EL MORETAL EN 37,43m	CON LOTE C-2 EN 44,78m, 1,81m, Y EN 15,15m, Y CON LOTE C-2-A EN 35,08m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 26,42m

5. 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. **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID C.I. 150009958-3** con el correspondiente Acto Administrativo...";

Que, de la documentación adjuntada por el señor Daniel David Pauker Gutiérrez, con cédula de ciudadanía No. 1500099583, para la Unificación de Lote No. **B**, manzana **S/N**, con una cabida de 1293.40, clave catastral **2201500205054043**, ubicado en las calles Moretal y Av. Jerusalén y Lote No. **C-1**, manzana **S/N**, con una cabida de 4884.71 m², clave catastral **221500205054038**, ubicado en las calles Moretal y Vía Coca - Loreto, Barrio El Moretal, parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; constan los títulos de propiedad, los **Certificados No. 1089-2026**, correspondiente a la ficha registral 9109 de 30 de enero de 2026 y **No. 1088-2026**, correspondiente a la ficha registral 9110 de 30 de enero de 2026, emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, consta, los lotes que se propone unificar son de propiedad del señor Daniel David Pauker Gutiérrez;

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-JPRT-2026-0185 de 03 de febrero de 2026, 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;

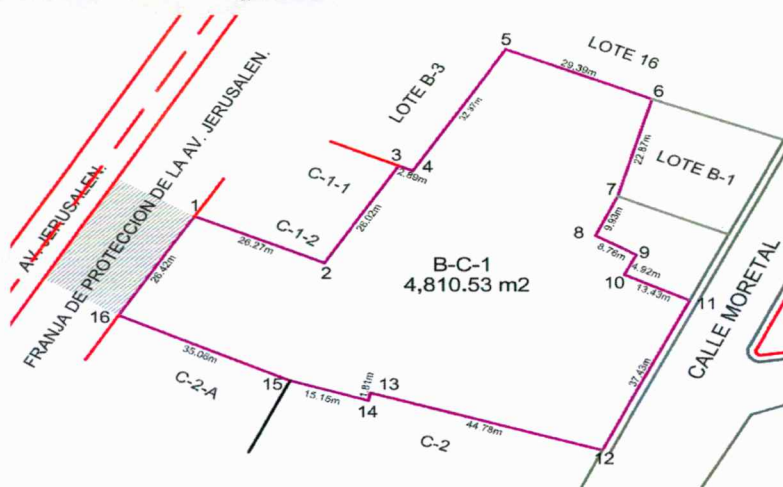
Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en uso de la potestad de autonomía, observando el procedimiento administrativo y las normas legales vigentes, a través del órgano competentes como es la alcaldía, tiene la competencia privativa como primera autoridad del ejecutivo de resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; y,

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 predios de propiedad de señor **PAUKER GUTIERREZ DANIEL DAVID**, con cédula de ciudadanía No. 1500099583, correspondiente a los lotes de terreno **No. B** con clave catastral **2201500205054043** y **No. C-1** con clave catastral **2201500205054038**, ubicados en la parroquia **El Coca**, cantón **Francisco de Orellana**, provincia de **Orellana**. La unificación dará lugar a un único predio de mayor extensión, denominado **Predio No. B-C-1**, ubicado en el barrio El Moretal, de la parroquia El Coca, cantón Francisco de Orellana, Provincia de Orellana, mismo que se registrá por los datos establecidos en la planimetría y el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026- 0185**, de fecha 03 de febrero de 2026:

Propuesta de Unificación urbana



Cuadro de áreas:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL PREDIO	VEREDAS	ÁREA NETA	ÁREA TOTAL
1	LOTE B	0,00m2	1085,95m2	1085,95m2
2	LOTE C-1	56,15m2	3724,58m2	3780,73m2
LOTE RESULTANTE				
A	LOTE B-C-1	56,15m2	4810,53m2	4866,68m2

Cuadro de linderos:

CUADRO DE COLINDANTES					
# DE LOTE	ÁREA NETA	COLINDANTES			
		NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE B-C-1	4810,53m2	CON LOTE C-1-2 Y C-1-1 EN 26,27m Y 26,02m, CON LOTE B-3 EN 2,89m, Y EN 32,37m, CON LOTE 16 EN 29,39m	CON LOTE B-1 EN 22,87m, CON LOTE B-2 EN 9,93m, 8,76m, 4,92m, Y EN 13,43m Y CON CALLE EL MORETAL EN 37,43m	CON LOTE C-2 EN 44,78m, 1,81m, Y EN 15,15m, Y CON LOTE C-2-A EN 35,08m	CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE VÍA EN 26,42m

Artículo 2. 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. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor **Pauker Gutiérrez Daniel David** con cédula de ciudadanía No. 1500099583, conforme el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0185 de 03 de febrero de 2026, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública

Artículo 4. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor Pauker Gutiérrez Daniel David.



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.

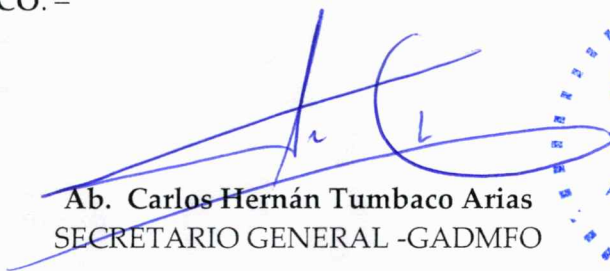
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los nueve días del mes de febrero del dos mil veinte y seis. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚPLASE.**


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 nueve días del mes de febrero del dos mil veinte y seis, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** –


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADMFO



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

