

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 039-ALC-GADMFO-2025

**AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA – CANDO ZHUNIO
MARIO ALEJANDRO**

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

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República 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, 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, ¡asegurando 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 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 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, de acuerdo a lo prescrito en la parte final del art. 471 del COOTAD, para esta clase de fraccionamiento agrícola, se sujetarán a las leyes agrarias y Plan de Ordenamiento Territorial por el respectivo Concejo 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, 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, mediante RESOLUCIÓN-GADMFO-CM-2023-0025 de fecha 27 de julio de 2023, el Concejo Municipal del cantón Francisco de Orellana, en el artículo 1 prescribe, RATIFICAR, en



el cargo de ALCALDESA del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a la Tnlga. Shirma Consuelo Cortes Sanmiguel, como consecuencia de la destitución que operó contra el predecesor señor José Ricardo Ramírez Riofrio en aplicación a lo resuelto en la sentencia de la fecha 29 de mayo de 2023, a las 16h32, emitida dentro de la causa Nro. 180-2022-TCE por el Pleno del Tribunal Contencioso Electoral, misma que se ejecutorió por el Ministerio de la Ley en fecha 05 de junio de 2023;

Que, mediante oficio S/N de 13 de enero de 2025 ingresado en Secretaría General en la misma fecha y signado con trámite N.º 338, el Sr. **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO** con CC: **0101188811**, solicita "...autorice a quien corresponda proceda con el trámite de **APROBACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del PREDIO RURAL**, ubicado en el Sector: Fidecomiso Palmar del Rio perteneciente a la Parroquia **Nuevo Paraíso** (CAB. UNIÓN CHIMBORAZO), **Lote No. S/N**, vía Lago Agrio, km 7, margen izquierdo, vía principal.";

Que, de la documentación adjuntada por el señor **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO** con CC: **0101188811**, para el fraccionamiento agrícola del Lote N.º S/N con clave catastral **2201590060175** y una extensión de **27.1154** has según el levantamiento planimétrico, localizado en el sector Palmar del Río, parroquia Nuevo Paraíso, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; se desprende el certificado Nro. 113-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana en el que consta que el lote N.º S/N, en cuestión posee un área total de 27.1154 HECTAREAS, siendo el propietario actual el solicitante y **ZHUNIO TACURI CARMEN AMELIA** con CC: **1400133573**, quienes lo adquirieron mediante Demanda (dentro del proceso ordinario N.º 22301-2017-00323) celebrada la fecha 20 de septiembre del 2017 ante la Unidad Judicial Civil con Sede en el Cantón Francisco de Orellana, Inscrito con N.º 28 de fecha 14 de noviembre del 2024, con número de repertorio 2405-2024.;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-0010**, de fecha 20 de enero del 2025, suscrito por la Ing. Katty Guamán en su calidad de Analista de Catastro Rural, se indica que: "*Revisando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201590060175, a nombre MARIO ALEJANDRO CANDO ZHUNIO con C.I. 0101188811, ubicado en la parroquia NUEVO PARAISO, sector PALMAR DEL RIO, con una superficie de 271.153,978 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral.*"

Mediante Ordenanza Municipal N°013-2021 se aprueba 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."

De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante de clave catastral 2201590060175, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PIT-P). En el suelo de Producción Agrícola se establece el siguiente tratamiento. (...) -Observación: Que se realice la respectiva verificación de los formatos digitales (PDF). Ante lo expuesto se informa que es procedente continuar con el trámite de fraccionamiento, para dar continuidad a lo solicitado por el usuario, así mismo se sugiere se remita al Departamento de Planificación Territorial para que se revise la propuesta de fraccionamiento."

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0073**, de fecha 22 de enero del 2025, suscrito por el Arq. William Ramos, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial, se concluye que:

*La propuesta de fraccionamiento presenta los siguientes lotes: **LOTE S/N**, **LOTE S/N-4**, **S/N-5**.*



- Considerando el CERTIFICADO DE GRAVAMENES N° 113-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha de Enero del 2025 del Lote N° S/N, Sector Palmar de Rio, Parroquia Nuevo Paraíso, Cantón Francisco de Orellana, con una área de **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**

- **Lote No. S/N**, ubicado en el Sector Palmar de Rio, Parroquia Nuevo Paraíso, cuya superficie TOTAL es de 27.1154 **has**, con clave catastral N° **2201590060175**.

La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr. **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO C.I. 010118881-1**, presentada por el Arquitecto **Juan Carlos Silva**, con Registro Profesional No. 2024-348-DOP-GADMFO-LACH presenta los siguientes lotes:”

Así también se recomienda:

- “Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-14-2011 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO o su delegado, resolver el proceso de fraccionamiento Agrícola del Sr. **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO C.I. 010118881-1**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo **INFORME-GADMFO-DOT-DPRUS-2025-0073** que señala **CUMPLIR** con las condiciones establecidas.

- En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N° 338, el expediente debe, retornar a la Dirección de Ordenamiento Territorial para que el Departamento de Avalúos y Catastros genere 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-014-2011 se entregará el trámite al petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad.”;

Que, la propuesta está enmarcada en las consideraciones técnicas y legales explicadas en la **OM-013-2021 “LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2020-2032, Y APROBACIÓN 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**, alineadas con **Plan Nacional Toda Una Vida, 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, 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 EL FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA del predio identificado como **Lote N.º S/N**, con clave catastral **2201590060175**, y una extensión de 27.1154 has según el levantamiento planimétrico, localizado en el sector **PALMAR DEL RIO**, de la parroquia **NUEVO PARAISO**, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, tal como ha sido solicitado por el Sr. **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO** con CC: **0101188811** y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0073**, de fecha 22 de enero del 2025.

Artículo 2. ÁREAS. – El inmueble precisado anteriormente se fraccionará de acuerdo con el siguiente detalle y conforme a los linderos establecidos en el informe Nro. **INFORME-GADMFO-DOT-DPR-2025-0073**, de fecha 22 de enero del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS	
DENOMINACION	AREA (Ha)
LOTE S/N	15.6600
LOTE S/N-4	6.0000
LOTE S/N-5	5.0000
Camino de ingreso	0.4554
TOTAL	27.1154

Cuadro de colindantes:

INFORME DE LINDERACION					
	AL NORTE	AL SUR	AL ESTE	AL OESTE	AREA
LOTES/N	Con CARMEN ZHUNIO en 780.7 m	Con LUIS CANDO en 787.1 m	Con AMIGA COMPANY en 200.0 m	Con LOTES/N-5 en 191.7 m, con camino de ingreso en 8,0 m	15.6600 Ha
LOTES/N-4	Con camino de ingreso en 261.0 m	Con LUIS CANDO en 261.0 m	Con LOTE S/N-5 en 191.6 m	Con LOTE S/N-3 en 191.5 m	5.0000 Ha
LOTES/N-5	Con camino de ingreso en 313.1 m	Con LUIS CANDO en 313.1 m	Con LOTE S/N en 191.7 m	Con LOTE S/N-4 en 191.6 m	6.0000 Ha

Artículo 3. 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.



CP

En caso de que lotee o urbanice el predio en cuestión, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 424 del COOTAD, el administrado deberá 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 4. NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, **NOTIFÍQUESE** con la presente resolución en persona al Sr. **CANDO ZHUNIO MARIO ALEJANDRO** con CC: **0101188811**. Así mismo como a la dirección de correo electrónico edgarfangulo@hotmail.com para notificaciones digitales.

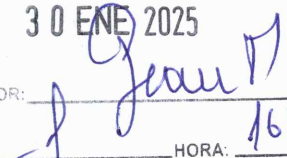
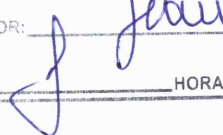
Artículo 5. DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones ejecute y coordine sus acciones con las áreas que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en este cuerpo legal.

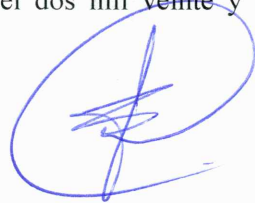
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veintisiete días del mes de enero del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y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


Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel
ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
FRANCISCO DE ORELLANA



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

FRANCISCO DE ORELLANA ALCALDÍA	DIRECCION DE PLANIFICACION
30 ENE 2025	
RECIBIDO POR: 	
FIRMA: 	HORA: 16H00


Ab. Iván Zambrano Cuenca.
SECRETARIO GENERAL-GADMPQ (E)

