

**ADJUDICACIÓN DE PREDIO MUNICIPAL AL SEÑOR
ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNALDO**

**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) reconoce: *El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas. En cuya virtud, al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal le corresponde emitir políticas y acciones que hagan efectivo el acceso a la propiedad de inmuebles ubicados en el sector urbano de su circunscripción;*

Que, el artículo 30 CRE señala. *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.";*

Que, el artículo 66 de la CRE en su numeral 26 en forma expresa manifiesta: *"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 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, artículo 227 de la CRE 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 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, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización "en adelante COOTAD", establece, como fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados: *"La obtención de un hábitat seguro y*



saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”.

Que, el artículo 596, numeral 5, inciso segundo del COOTAD, establece: “Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez años contados a partir de la adjudicación; luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado”;

Que, la disposición general décima cuarta del COOTAD establece: “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos”;

Que, la codificación del código civil ecuatoriano en su Art. 715, expresa: “...Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo”;

Que, la Ordenanza Sustitutiva que regula el Procedimiento para la Adjudicación de Predios Municipales en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Cabeceras Parroquiales del Cantón Francisco de Orellana (019 – 2025), aprobado y sancionado el 24 de diciembre de 2025, en el artículo 8 numerales 1 al 10 detalla el procedimiento para la adjudicación de bienes inmuebles municipales urbanos, y principalmente en el numeral 10, determina (...) “El expediente completo, incluido comprobante original de pago y la resolución administrativa de adjudicación, se remitirán a Procuraduría Sindica para que elabore la minuta de adjudicación a ser entregada a los adjudicatarios. Procuraduría Sindica aplicará los controles respectivos para cada caso, en base a esta constatación se llenarán los formularios respectivos. Aclarando que las personas que vendieren la propiedad no podrán hacerse adjudicar en lo posterior un nuevo lote de terreno municipal”;

Que, mediante Oficio S/N de 13 de junio de 2025, ingresado en Secretaría General el 13 de junio de 2025 con el trámite Nro. 10962 el señor Zambrano Cevallos Fabio Bernaldo, en su parte pertinente manifestó: “...SOLICITO SE ME OTORGE LA ESCRITURA del predio ubicado en el Barrio Colinas del Dorado, Lote No. 13, Manzana No. 57, Calle Machala y Eloy Alfaro, Parroquia El Dorado”;

Que, con MEMORANDO-GADMFO-AYC-2025-1324 de 01 de julio de 2025, la Ing. Lelia García, Analista de Nomenclatura del Catastro y Registro, comunico lo siguiente: “(...) Informo que, revisando el censo que reposa en esta dependencia, el predio



4

ubicado en la parroquia El Dorado, lotización Municipal Anexo al Centro Poblado de la parroquia El Dorado, manzana No. 57, lote No. 13, consta a nombre de ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNALDO. Nota: el lote antes descrito es Municipal”;

Que, mediante INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1559, de 18 de julio de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, Director de Ordenamiento Territorial, y Arq. María Judith Madera, Jefe de Planificación, Regulación y Uso del Suelo, dentro de las conclusiones manifiesta “...En la inspección realizada al predio No. 13, Mz 57, ubicado en la parroquia El Dorado, Lotización Municipal Anexo al Centro Poblado de la parroquia El Dorado junto con el Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO con C.I. 1303403305, se observa un lote delimitado por cerramiento de malla metálica y tubos, que cuenta con un portón metálico tipo garaje para el acceso vehicular. En el interior se emplaza una vivienda de tipología mixta...”, “...el ocupante del predio manifiesta que vive solo, es divorciado y que una de sus hijas lo visita ocasionalmente. El Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO manifiesta que es poseionario desde hace 9 años aproximadamente...”. “...Revisando la documentación del usuario adjunta un CERTIFICADO DE POSESION emitido por el Sr. GALO FRANCISCO CAMACHO ACARO presidente del barrio Colinas del Dorado. Cabe mencionar que el Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO, adjunta el certificado de no poseer bienes inmuebles emitido por el departamento de Avalúos y Catastro y el Registro de la Propiedad, tal como lo indica el Art. 3 de la Ordenanza Municipal No. 023-2021”, por lo que, recomienda a la Máxima Autoridad del GADM Francisco de Orellana autorizar el trámite de escrituras a favor de Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO, del lote, en la parroquia El Dorado, Lotización Municipal Anexo al Centro Poblado de la parroquia El Dorado, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante INFORME TECNICO No. 069-2025-DTH-SISO-MBFA de 02 de septiembre de 2025, emitido por la Lcda. Mariuxi Flores, Trabajador Social del GADMFO, en su parte pertinente señala (...) “CONCLUSIONES (...) “Conforme al análisis de la visita técnica domiciliaria y la aplicación de la ficha socioeconómica No. 060-2025 del Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO, portadore de la cedula de ciudadanía No. 1303403305, de nacionalidad ecuatoriana, se puede mencionar que: (...) Situación personal y familiar. El señor FABIO ZAMBRANO refiere que viven, tiene 6 hijos, y 5 que son independientes y 1 menor de edad quien le apoya económicamente, una de sus hijas lo visita periódicamente a su casa. Entorno laboral y económico: El señor FABIO ZAMBRANO expresa que es chofer de un camión de gas, generando un salario aproximado de \$ 500 dólares”, “...adjunta documentación que se encuentra CESANTE al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS). Asimismo, se verifica que no registra deudas en firme ante el servicio de rentas internas (SRI). Con lo expuesto, en concordancia al Art. 10 de la Ordenanza Municipal No. OM 010-2017 se determina que el solicitante aplica para el subsidio del 90% al trámite de adjudicación”, por lo que recomienda a la Máxima Autoridad del GAD Municipal Francisco de Orellana autorizar el trámite de adjudicación a favor de Sr. ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO del predio municipal;



Que, el Informe de inspección No. GADMFO-DR-JAPYMR-2025-0201 de 23 de octubre de 2025 emitido por la Dirección de Riesgos del GADMFO, dentro de análisis de situación describe: (...) *"Una vez revisada base de datos existentes en la Dirección de Riesgos, por medio del Sistema de Información Geográfica y del Análisis del Mapa de Riesgos de Inundación, Erosión Fluvial y Movimientos de Masa del cantón Francisco de Orellana, se pudo determinar que el predio se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y movimientos de masa de la parroquia; pero se localiza en zona de anegamiento por lluvia;*

Que, con el INFORME – GADMFO-DOT-AYC-2025-2760 de 18 de noviembre de 2025, el Arq. Willian Ramos, Director de Ordenamiento Territorial, remitió a alcaldía el expediente del trámite de escritura, para que se ponga en conocimiento de la Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, a fin de que, la referida comisión proceda con la constatación in situ y verificación del cumplimiento de requisitos;

Que, mediante INFORME DE INSPECCIÓN IN SITU No. 075-2025 de 02 de diciembre de 2025, la COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL del Concejo Municipal del Cantón Francisco de Orellana, determinó: *"(...) 5.4. En virtud de los antecedentes expuestos, el análisis técnico realizado por la trabajadora social de esta municipalidad, la Dirección de Ordenamiento Territorial y la Jefatura de Avalúos y Catastros, así como la visita in situ llevada a cabo, en el marco de sus competencias y atribuciones, esta COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL determina la "FAVORABILIDAD", para que ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNARDO continúe con el proceso de adjudicación solicitado a esta Municipalidad";*

Que, INFORME-GADMFO-DOT-AYC-2026-0002 de 06 de enero de 2026, remitió a alcaldía el expediente para el respectivo cobro de la adjudicación y venta de lotes municipales, el cual fue direccionado a la Dirección Financiera para su respectivo pago, las cuales constan en el expediente administrativo;

Que, con MEMORANDO Nro. GADMFO-DOT-AYC-2026-041 de 22 de enero de 2026, el director de ordenamiento territorial remite a la Máxima Autoridad Municipal el expediente para que se emita la resolución de adjudicación del lote No. 13, Manzana No. 57, ubicado en la parroquia El Dorado, Sector LTZ. MUNICIPAL ANEXO AL CENTRO POBLADO, en las calles Machala entre 18 de Noviembre y 6 de Diciembre, del cantón Francisco de Orellana;

Que, si bien el trámite fue iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ordenanza Sustitutiva No. 019-2025, el procedimiento no había concluido con resolución administrativa firme al momento de su promulgación;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la Ordenanza No. 019-2025 establece expresamente que los procedimientos iniciados únicamente con la presentación de



la solicitud se sujetarán a la nueva normativa, configurándose una regla clara de aplicación inmediata;

Que, la sola presentación de la solicitud no genera derecho adquirido a favor del administrado, sino una expectativa sujeta al cumplimiento de requisitos y a la verificación técnica correspondiente;

Que, conforme los informes técnicos de la Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Desarrollo Social, Dirección de Riesgos y Comisión de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se determinó: **a)** La condición de poseionario del solicitante, **b)** La inexistencia de otro bien inmueble a su nombre, **c)** Que el predio es de propiedad municipal, **d)** Que el lote se encuentra fuera de zona de alto riesgo, **e)** El cumplimiento de requisitos establecidos en la Ordenanza vigente;

Que, mediante informe técnico financiero consta el pago correspondiente conforme a la liquidación practicada bajo los parámetros establecidos en la Ordenanza 019-2025;

Que, en consecuencia, al encontrarse vigente la Ordenanza No. 019-2025 al momento de emitir la presente resolución, y existiendo disposición transitoria expresa que ordena su aplicación a trámites en curso, corresponde resolver el procedimiento conforme a dicho cuerpo normativo;

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;

Que, el artículo 124 del Código Orgánico Administrativo impone la obligación de motivar el acto administrativo con precisión sobre el régimen jurídico aplicable, lo cual incluye la determinación expresa de la norma vigente que regula el procedimiento;

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 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 del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como la Ordenanza Municipal OM-019-2025 que regula el procedimiento para la adjudicación de predios municipales en suelo urbano, de expansión urbana y cabeceras parroquiales del cantón Francisco de Orellana.



Q

RESUELVE:

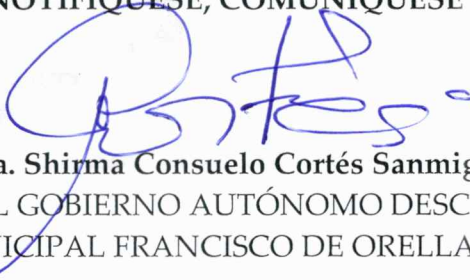
Artículo 1.- ACOGER el INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-1559, de 18 de julio de 2025, emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial; el INFORME TECNICO No. 069-2025-DTH-SISO-MBFA de 02 de septiembre de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Social; el Informe de inspección No. GADMFO-DR-JAPYMR-2025-0201 de 23 de octubre de 2025, emitido por la Dirección de Riesgos; el INFORME DE INSPECCIÓN IN SITU No. 075-2025 de 02 de diciembre de 2025 de la COMISIÓN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GADMFO y MEMORANDO-GADMFO-DOT-AYC-2026-041 de 22 de enero de 2026 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2.- ADJUDICAR a favor de ZAMBRANO CEVALLOS FABIO BERNALDO con cédula de ciudadanía No.1303403305, el predio municipal identificado como LOTE No. 13, MANZANA No. 57, superficie de **221,40 m²**, con clave catastral **2201545101001493**, ubicado en la parroquia **El Dorado**, Sector **LTZ. MUNICIPAL ANEXO AL CENTRO POBLADO**, en las calles **Machala entre 18 de Noviembre y 6 de Diciembre**, del cantón **Francisco de Orellana**, provincia de **Orellana**.

Artículo 3.- DISPONER a Procuraduría Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana elaborar la minuta de adjudicación a favor del beneficiario descrito en el artículo anterior. Para tal efecto, dicha unidad administrativa aplicará los controles respectivos previos para cada caso, igualmente agregará las demás cláusulas de estilo necesarias para su validez.

Artículo 4. NOTIFICACIÓN. - Para los fines legales pertinentes, notifíquese con la totalidad del expediente y la presente resolución a Procuraduría Síndica, para que en ejercicio de sus funciones ejecute las acciones que sean necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en el presente acto.

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 veintiocho días del mes de enero del dos mil veinte y seis. 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 el Tnlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel, alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de enero del dos mil veinte y seis, notifíquese a las partes. **LO CERTIFICO.** -




Abg. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL – GADMFO

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

