

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 0295-ALC-GADMFO-2025

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA
KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN

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, 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, el artículo 3, numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (en adelante LOOTUGS) 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 LOOTUGS 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 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 57 la LOOTUGS 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 (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, el artículo 470 del COOTAD 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 artículo 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 artículo 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, 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, con trámite No. 8116 de 05 de mayo de 2025, suscrito por el señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 140016565-8, solicitó lo siguiente: *"... ordene a quien corresponda me autorice el FRACCIONAMIENTO AGRICOLA de mi propiedad signada con la clave catastral 2201570030505, ubicado en el Sector Valle Hermoso, parroquia Inés Arango. (...)"*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-AYC-2025-0867 de 09 de mayo de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres en su calidad analista de catastros de uso de suelo y cartografía temática, se informa que: *"ANALISIS TÉCNICO: Revidando en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201570030505, a nombre de KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 1400165658, ubicado en la parroquia INES ARANGO, sector VALLE HERMOSO, con una superficie de 339.823,018 m². Implantando la propuesta de fraccionamiento en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral (...). De acuerdo al PUGS, el predio del solicitante con clave catastral 2201570030505, la parte que propone fraccionar, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de Producción (PPR-05). (...) Ante lo expuesto, para dar continuidad a lo solicitado por el usuario, se sugiere se remita al Departamento de Planificación para que se revise la propuesta de fraccionamiento, en caso de ser procedente continuar con el trámite de fraccionamiento. (...)"*;

Que, mediante INFORME-GADMFO-JPRT-2025-0974 de 21 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: *"(...) CONCLUSIÓN: - Cabe indicar que el Sr KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN, C.I. 140016565-8, deberá 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 3328-2025 emitido por el Registro de la propiedad del Cantón Francisco de Orellana de fecha 05 de Mayo del 2025 del Lote N.º 4, Parroquia Inés Arango, Recinto Valle Hermoso, Cantón Francisco de Orellana, con un área de 37.4522 has. Datos según el Sistema Nacional de Información y Gestión de Tierras Rurales e*



Infraestructura Tecnológica: - Lote No. 4 (Reserva), ubicado en la Parroquia Inés Arango, Sector Valle Hermoso, cuya superficie TOTAL es de 33.9823 ha., con clave catastral N.º 2201570030505. La propuesta de fraccionamiento agrícola del terreno del Sr KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN, C.I. 140016565-8, presentada por el ARQUITECTO OSTAIZA GUAMAN GLENDA RUTH, con Registro Profesional No. 2024-463-DOP-GADMFO-LANCH presenta los siguientes lotes: Lote N.º 4 (Reserva) y Lote N.º 4 (Reserva)-1:

CUADRO DE AREAS:

CUADRO DE AREAS DE FRACCIONAMIENTO	
LOTE	AREA(Has.)
4 (RESERVA)	29.1737
4 (RESERVA)-1	4.8086
AREA TOTAL	33.9823

CUADRO DE COLINDANTES

LOTE	CUADRO DE LINDEROS			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
4 (RESERVA)	Con Sánchez Morales Eli José en 17.2m. Y 16.5m; Con área de protección de la vía en 542.7m; con Masqui Pacheco Segundo Leonidas en 92.9m; con área de protección de la vía en 489.0m; con Masqui Pacheco Ana Lucía en 116.4m; con área de protección de la vía en 169.6m.	Con Tandazo Ortega Ever Vicente en 1466.0m.	Con Lote 4(reserva)-1 en 189.1m.	Con área de protección de la vía en 50.7m; con Comunidad Valle Hermoso en 69.1m, 68.9m y 74.7m; con área de protección de la vía en 86.4m.
4 (RESERVA)-1	Con área de protección de la vía en 251.5m.	Con Tandazo Ortega Ever Vicente en 250.0m.	Con Verdezoto Guizado Adán Efraín en 205.1m.	Con Lote 4(reserva) en 189.1m.

La propuesta está enmarcada dentro revisada conforme las consideraciones técnicas y legales explicadas en la 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", 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 y Regulación Territorial APROBAR desde el punto de vista técnico la propuesta de fraccionamiento. 6. 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 Aclaratoria y fraccionamiento Agrícola del Sr KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN, C.I. 140016565-8, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo INFORME-GADMFO-JPRT-2025-0974 que señala CUMPLIR con las condiciones establecidas. - En el caso de contar con la Resolución Administrativa que aprueba el trámite N.º 8116, 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-020-2021 se entregará el trámite al petionario, para trámites de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad. (...);

Que, de la documentación adjuntada por el señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 140016565-8, para el fraccionamiento agrícola del Lote 04, con clave catastral 2201570030505 y una extensión de 37.4522 HA, localizado en el sector Valle



Hermoso, la Parroquia Inés Arango, Cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana; consta el certificado Nro. 3328-2025 emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 05 de mayo de 2025, en el que consta que el lote en cuestión posee un área total de 37,4522 hectáreas, siendo el propietario el señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 140016565-8;

Que, la propuesta de fraccionamiento agrícola rural 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 64.- *"Polígonos de intervención territorial en el suelo rural.- "Partiendo del Modelo Territorial Cantonal del PDOT cantonal aprobado mediante la ordenanza OM-016-2019, la LOOTUGS referente a la clasificación, subclasificación del suelo del Cantón Francisco de Orellana y representado gráficamente, permite conceptualizar y delimitar los polígonos de intervención territorial (PIT) en el área rural y se determina que aproximadamente el 18,23% del suelo productivo y el 80,81% del suelo es de protección, que se subclasifica en tierras comunales y territorios ancestrales con aproximadamente 22,56%; el bosque protector Payamino, el SNAP (Sumaco y Yasuní), la franja de vida ecológica y el corredor ecológica con 43,93%. El 14,32% se considera de protección de tierras forestales por la presencia de los bosques nativos, cuya superficie deberá cumplir restricciones a cumplir de forma obligatoria. (...)"*;

Que, el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-0974 de 21 de mayo 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 los artículos 60 literales i) y o) y 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** el **FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA** del predio identificado como Lote No. 04, con clave catastral 2201570030505, localizado en el sector Valle Hermoso, Parroquia Inés Arango, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie total de 33.9823 ha, tal como lo han solicitado el señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I.



140016565-8 y conforme se ha justificado en el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-0974, de fecha 21 de mayo 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-GADMFO-JPRT-2025-0974, de fecha 21 de mayo del 2025:

Cuadro de áreas:

CUADRO DE AREAS DE FRACCIONAMIENTO	
LOTE	AREA(Has.)
4 (RESERVA)	29.1737
4 (RESERVA)-1	4.8086
AREA TOTAL	33.9823

Cuadro de colindantes:

LOTE	CUADRO DE LINDEROS			
	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
4 (RESERVA)	Con Sánchez Morales Eli José en 17.2m. Y 16.5m; Con área de protección de la vía en 542.7m; con Masqui Pacheco Segundo Leonidas en 92.9m; con área de protección de la vía en 489.0m; con Masqui Pacheco Ana Lucía en 116.4m; con área de protección de la vía en 169.6m.	Con Tandazo Ortega Ever Vicente en 1466.0m.	Con Lote 4(reserva)-1 en 189.1m.	Con área de protección de la vía en 50.7m; con Comunidad Valle Hermoso en 69.1m, 68.9m y 74.7m; con área de protección de la vía en 86.4m.
4 (RESERVA)-1	Con área de protección de la vía en 251.5m.	Con Tandazo Ortega Ever Vicente en 250.0m.	Con Verdezoto Guizado Adan Efraín en 205.1m.	Con Lote 4(reserva) en 189.1m.

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.

En caso de que lotice o urbanice el predio en cuestión, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD, los administrados 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 4. ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – El señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 140016565-8 y conforme el INFORME-GADMFO-JPRT-2025-0974 de fecha 21 de mayo del 2025, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

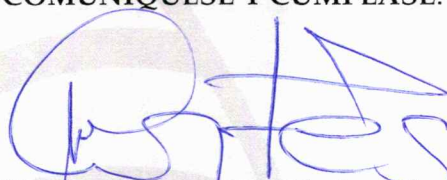
Artículo 5. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona al señor KUKUSH WAAR CHIRIAP SEBASTIAN con C.I. 140016565-8.

Artículo 6. 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.

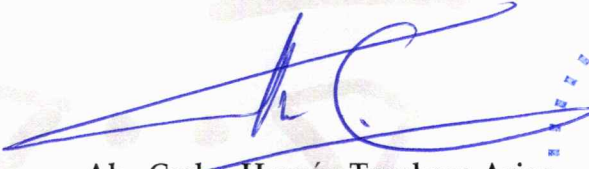
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los veintidós días del mes de mayo del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


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


Ab. Carlos Hernán Tumbaco Arias
SECRETARIO GENERAL -GADME-

