

**AUTORIZACIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL
QUEZADA JAIME ARTURO
QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO**

**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, jasegurando 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, 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 473 del COOTAD señala: *"Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. - En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición";*

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, 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. **17580** de 03 de agosto de 2025, suscrito por los señores **Quezada Calva Jairo Rolando**, con cédula No. 2100168455 y **Quezada Jaime Arturo**, cédula No. 1100634409, solicito a la Máxima Autoridad Municipal lo siguiente: [...] *"se realice LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES HEREDITARIOS urbano que se encuentra ubicado en el Barrio Central, Manzana X-5, Lote 13, calle Amazonas y Vicente Rocafuerte, Clave catastral 2201500101002006";*

Que, mediante escritura pública de compraventa, otorgada por los señores Luis Enrique Saltos Chávez, el 09 de abril de 1986, los señores Quezada Jaime Arturo y Calva Maza Nidia Aurora, adquirieron un lote de terreno urbano S/N, ubicado en el cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana de una extensión total de 337,50 m2, predio que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Francisco de Orellana, el de 22 abril del 1986, con el Número de Inscripción 91, Repertorio 0-1986, Folio inicial 91 -Folio final 91, Tomo 2, del libro de inscripciones del año 1986;



Que, al fallecimiento de la señora Calva Maza Nidia Aurora (+) el cónyuge sobreviviente señor Quezada Jaime Arturo, con derecho a gananciales y el hijo de la causante en calidad de heredero señor **Quezada Calva Jairo Rolando**, realizaron la Posesión Efectiva, en la Notaria Primera de Francisco de Orellana, el 20 de julio del 2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, el 08 de agosto de 2017, con el Número de Inscripción 32, Repertorio 0-1986, Folio inicial 184 - Folio final 187, Tomo 1;

Que, mediante **Certificado No. 7248-2025**, expedida por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Francisco de Orellana, ficha catastral 3114 del 03 de septiembre del 2025, certifica que el lote de terreno urbano signado con el número **13**, Manzana No. X-5, ubicado en el Barrio Central, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, mismo que, se halla libre de hipoteca, embargo y prohibiciones de enajenar;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-2142** de 29 de septiembre de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Jefe de Avalúos y Catastros, se informa que: "...revisado base de datos del sistema informático Cabildo, el predio ubicado en el Barrio Central, manzana No. X-5, Lote No. 13, consta a nombre de **QUEZADA JAIME ARTURO E HIJOS**, (propietario), adquirido mediante posesión efectiva, con fecha de escritura (20-08-2017), y con **FECHA REGISTRO (08-08-2017)**, área de terreno (337,50 m2), Clave Catastral 2201500101002006;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345**, de 01 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: (...) "**CONCLUSIONES:** De acuerdo con la minuta de **PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL**, que realizan los Sres. **QUEZADA JAIME ARTURO con C.I. 1100634409 y QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO, con C.I. 2100168455** se informa: "...CUARTA: PARTICION EXTRAJUDICIAL Y ADJUDICACION. - Los comparecientes señor **QUEZADA JAIME ARTURO** por sus propios derechos en calidad de cónyuge sobreviviente, y su hijo **QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO**, en su calidad de heredero de la señora **CALVA MAZA NIDIA AURORA**; tienen a bien partirse como en efecto lo hace, de manera extrajudicial, el dominio del inmueble signado con el No. **TRECE**, de la Manzana **X-CINCO**, ubicado en las calles **AMAZONAS Y VICENTE ROCAFUERTE**, Barrio **CENTRAL**, Parroquia **EL COCA**, cantón **FRANCISCO DE ORELLANA**, provincia de **ORELLANA**, cuya superficie es de 314,11 metros cuadrados (área total) y 262,74 metros cuadrados (área neta), quedando de ésta manera establecido que proceden a partirse de la siguiente manera, el 50% se adjudica al heredero **QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO**, ya que el otro 50% restante legalmente le corresponde a su cónyuge sobreviviente señor **QUEZADA JAIME ARTURO**, en tal efecto lo parten extrajudicialmente y se adjudican entre sí, adjudicación que se la realiza con todos sus usos, costumbres, servidumbres, construcciones y más derechos inherentes al bien...". Con los datos técnicos de los predios referente a sus dimensiones y área, no se encuentra afectado por 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"- establece áreas y frentes mínimos correspondiente a los polígonos de intervención de los bienes antes mencionados. **RECOMENDACIÓN.** Tal como lo establecen el COOTAD en su Art. 474 y la Ordenanza OM-20-2021 vigente, es facultad de la Máxima Autoridad Municipal del GADMFO



o su delegado, resolver el proceso de **ACLARATORIA, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL**, que solicitan los Sres. **QUEZADA JAIME ARTURO con C.I. 1100634409** y **QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO, con C.I. 2100168455**, con el correspondiente Acto Administrativo, por tal razón se entrega el expediente completo con el respectivo informe técnico **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345** que señala **CUMPLIR con las condiciones establecidas...**”;

Que, de la documentación adjuntada por los señores Quezada Jaime Arturo y Quezada Calva Jairo Rolando, para la partición extrajudicial del Lote No. **13**, con clave catastral **2201500101002006**, consta: el **Certificado No. 7248-2025**, de 03 de septiembre de 2025, expedidos por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Francisco de Orellana, en las cuales consta que, el lote en cuestión poseen un área total 337-50 m2, siendo los propietarios del bien inmueble los señores Quezada Jaime Arturo y Calva Maza Nidia Aurora; título de escritura del bien inmueble, escritura de posesión efectiva; Minuta en donde convienen en partirse los derechos y acciones hereditarios;

Que, la Procuraduría General del Estado, mediante oficio Nro. 03487 de 01 de septiembre del 2011, publicado en el registro oficial Nro. 658, de fecha 10 de marzo del 2012 ante la consulta de la Municipalidad de Santo Domingo de los Tsáchilas “3.- “¿La autorización municipal, a la que se refiere el Art. 473 del COOTAD, para la partición extrajudicial, debe ser otorgada por el Concejo o por la dependencia técnica pertinente de la Municipalidad?” la respuesta de la Procuraduría se absolvió en los siguientes términos: 3.- De conformidad con el Art. 472 del COOTAD, le corresponde al Ejecutivo del Gobierno Autónomo Cantonal, autorizar el fraccionamiento de terrenos, mientras que le compete al concejo cantonal, como instancia legislativa, 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. Por lo tanto, en contestación a los términos de la tercera consulta, se concluye que la autorización municipal para la partición extrajudicial, a la que se refiere el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD, de conformidad con el artículo 472 del mismo Código Orgánico, debe ser conferida por el Alcalde”;

Que, el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345**, de 01 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, 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 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 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD.

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR y en consecuencia **AUTORIZAR** la **PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL** del predio identificado como, tal Lote **13**, con clave catastral **2201500101002006**, localizado en la parroquia El Coca, Barrio Central, Manzana X-5, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie **337.50 m2**, como lo han solicitado los señores Quezada Calva Jairo Rolando, con cédula No. 2100168455 y Quezada Jaime Arturo, cédula No. 1100634409 y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345**, de **01 de octubre de 2025**, emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2.- PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL. - En función del **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345** de 01 de octubre de 2025 y documentación presentada por el señor Quezada Jaime Arturo con cédula No. 1100634409, en calidad de cónyuge sobreviviente y el señor Quezada Calva Jairo Rolando con cédula No. 2100168455 en calidad de heredero se **AUTORIZA** la **PARTICIÓN y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL** del Lote **13**, Manzana **X-5**, con clave catastral **2201500101002006**, localizado en la parroquia El Coca, Barrio Central, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una superficie **337.50 m2**, asignándose y adjudicándose de la siguiente manera: "...CUARTA: PARTICION EXTRAJUDICIAL Y ADJUDICACION. - Los comparecientes señor QUEZADA JAIME ARTURO por sus propios derechos en calidad de cónyuge sobreviviente, y su hijo QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO, en su calidad de heredero de la señora CALVA MAZA NIDIA AURORA; tienen a bien partirse como en efecto lo hace, de manera extrajudicial, el dominio del inmueble signado con el No. TRECE, de la Manzana X-CINCO, ubicado en las calles AMAZONAS Y VICENTE ROCAFUERTE, Barrio CENTRAL, Parroquia EL COCA, cantón FRANCISCO DE ORELLANA, provincia de ORELLANA, cuya superficie es de 314,11 metros cuadrados (área total) y 262,74 metros cuadrados (área neta), quedando de ésta manera establecido que proceden a partirse de la siguiente manera, el 50% se adjudica al heredero QUEZADA CALVA JAIRO ROLANDO, ya que el otro 50% restante legalmente le corresponde a su cónyuge sobreviviente señor QUEZADA JAIME ARTURO, en tal efecto lo parten extrajudicialmente y se adjudican entre sí, adjudicación que se la realiza con todos sus usos, costumbres, servidumbres, construcciones y más derechos inherentes al bien...", convirtiéndose así cada uno en dueños y señores de los bienes adjudicados con todos sus usos, servidumbres, construcciones y más derechos inherentes a la propiedad, pudiendo disponerlo libremente como a ellos les convenga, quedando autorizados a realizar todas las gestiones pertinentes para la plena validez del presente instrumento.



Artículo 3.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL. – Conforme al inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD, al no tratarse de partición con fines de urbanización, no corresponde la participación del 15 % de áreas verdes.

Artículo 4.- ACLARATORIA. – Los señores Quezada Calva Jairo Rolando, con cédula No. 2100168455 y Quezada Jaime Arturo, cédula No. 1100634409, de ser necesario realizará las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 5.- DOCUMENTOS HABILITANTES.– Considérese como documento habilitante: INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2025-02345 de 01 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Willian Ramos, director de ordenamiento territorial; MEMORANDO No. GADMFO-AYC-2025-2142 de 29 de septiembre de 2025, emitido por la servidora pública Ing. Magaly Torres, jefa de avalúos y catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana; Acta de posesión efectiva de bienes dejados por la causante señora Calva Maza Nidia Aurora; certificado Nro. 7248-2025 emitidos por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana.

Artículo 6.- NOTIFICACIÓN. – Para los fines legales pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, NOTIFÍQUESE con la presente resolución en persona a los señores Quezada Calva Jairo Rolando, con cédula No. 2100168455 y Quezada Jaime Arturo, cédula No. 1100634409, así como a la dirección de correo electrónico consignado para notificaciones. Facultándosele para que de manera individual o colectiva realizar los trámites respectivos para la inscripción de la presente resolución.

Artículo 7.- DISPOSICIÓN FINAL. – Se dispone a la Dirección de Ordenamiento Territorial que, de acuerdo con sus competencias y funciones, se sirva ejecutar todas las acciones necesarias para dar cumplimiento a lo resuelto en el presente acto administrativo.

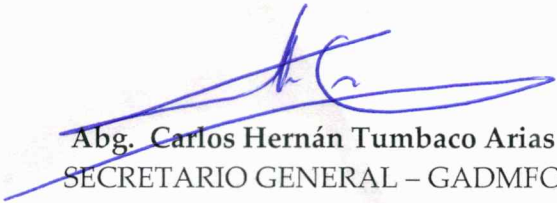
Dado y suscrito en la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, ubicada en la calle Napo y Luís Uquillas, ciudad de El Coca, a los siete días del mes de septiembre del dos mil veinte y cinco. El Coca, Cantón Francisco de Orellana. - **NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**


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 siete días del mes de septiembre del dos mil veinte y cinco, 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	

