

**AUTORIZACIÓN DE ACLARATORIA, FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN
EXTRAJUDICIAL: SEÑORES PEREZ FREIRE WUILIAN ELIECER Y OTROS**

**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 473 del COOTAD, establece *"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, existe un pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado mediante OF. PGE No.: 00155 de 16-02-2018 en la que indica; *"...que a los fraccionamientos agrícolas a los que se refiere el artículo 471 del COOTAD, no es exigible esa contribución, según los pronunciamientos de este Organismo contenidos en oficios Nos. 20362 de 16 de enero de 2015 y 05000 de 4 de marzo de 2016"*;



Que, mediante oficio S/N de 10 de diciembre de 2025 e ingresado en Secretaría General el 10 de diciembre de 2025 con el trámite Nro. **22030**, los señores **Pérez Freire Wuilian Eliecer**, con cédula de ciudadanía No. 1712291796, **Pérez Ángel Eliecer**, con cédula de ciudadanía No. 020086726, **Pérez Freire Olinda Piedad**, con cédula de ciudadanía No. 1713274213, **Pérez Freire Rosa Jackeline** con cédula de ciudadanía No. 1713714358 y **Pérez Freire Miryam Elizabeth** con cédula de ciudadanía No. 1713844528, manifestaron lo siguiente: (...) *FRACCIONAMIENTO AGRICOLA Y PARTICION EXTRAJUDICIAL del Predio Rural, Ubicado en la provincia de Orellana, cantón Orellana, parroquia La Belleza, sector La Costeñita, Vía Los Zorros, kilómetros 49, área de terreno 35.04008 hectáreas, margen derecho de vía principal, a 5 kilómetros hacia adentro...*";

Que, mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada el 10 de diciembre del año 2020, ante el Doctor Hugo Marcelo Dalgo Proaño, Notario Público Quincuagésimo Tercero del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, con el número de Inscripción 616, Folio inicial 16668, Folio final 16689, Repertorio 1368-2020, Tomo 3, se desprende que, los señores Ángel Eliecer Pérez y Wuilian Eliecer Pérez Freire adquirieron el lote de terreno rural signado con el número S/N, ubicado en la parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, con una área de total de 35.0401;

Que, al fallecimiento de la causante señora **María Clemencia Freire Arguello**, quedaron como únicos y universales herederos sus hijos y señores Pérez Freire Wuilian Eliecer, con cédula de ciudadanía No. 1712291796, Pérez Freire Olinda Piedad, con cédula de ciudadanía No. 1713274213, Pérez Freire Rosa Jackeline con cédula de ciudadanía No. 1713714358 y Pérez Freire Miryam Elizabeth con cédula de ciudadanía No. 1713844528 y con derecho a gananciales su ex conyugue sobreviviente el señor Pérez Ángel Eliecer, con cédula de ciudadanía No. 020086726 según consta de la posesión efectiva realizado en la Notaria Octogésima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, el 28 de junio de 2021 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana, el 21 de octubre de 2021, con el Número de Inscripción 2077-2021, Folio inicial 3819 - Folio final 3847, Tomo 1, sobre el bien dejado por el causante dentro del cual se encuentra el lote de terreno signado con el número S/N, ubicado en la parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana;

Que, mediante **Certificado No. 245-2026** expedidas por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Francisco de Orellana, el 13 de enero del 2026, certifica que el lote de terreno rural signado con el número S/N, ubicado en la parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, se halla libre de hipoteca, embargo y prohibiciones de enajenar;

Que, mediante **INFORME-GADMFO-AYC-2025-2848** de 18 de diciembre de 2025, suscrito por la Ing. Magaly Torres, Analista de Catastro de Uso de Suelo y Cartografía Temática, se informa que: [...] *"ANALISIS TECNICO. Revisado en el Sistema Catastral, se registra el predio de clave catastral 2201580190216, a nombre de los propietarios PÉREZ FREIRE WUILIAN ELIECER, con C.I. 1712291796, PÉREZ ÁNGEL ELIECER, con C.I. No. 020086726, PÉREZ FREIRE OLINDA PIEDAD, con C.I. 1713274213, PÉREZ FREIRE ROSA JACKELINE C.I. No. 1713714358 y PÉREZ FREIRE MIRYAM*



ELIZABETH con C.I. 1713844528, ubicado en la parroquia LA BELLEZA, sector LA COSTEÑITA, con una superficie de 350.400,809 m². Implantando la propuesta de **FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL** en el SINAT, este es congruente con el levantamiento catastral...". "De acuerdo con el PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PUGS, el predio del solicitante de clave catastral No. 2201580190216, la parte que propone un **FRACCIONAMIENTO Y PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL**, se localiza dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de **RECUPERACIÓN RURAL (PRP-10)**, el cual deberá cumplir con la Tabla 66: Tabla de regulaciones de edificabilidad rural. **CONCLUSION:** Informo que el predio de clave catastral 2201580190216 se ubica en la parroquia LA BELLEZA, sector LA COSTEÑITA, dentro del Polígono de Intervención Territorial correspondiente a Suelo de **RECUPERACIÓN RURAL (PRP-10)**. El cual establece que, el lote mínimo es de 100.000 m², conforme lo establece el Art. 65.- Tabla 29 de Edificabilidad rural de 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", y mediante Disposición general Novena de la Ordenanza indica que mediante Escritura Pública de partición extrajudicial inscrita en el Registro de la Propiedad Municipal, el lote macro se podrá fraccionar en lotes de una extensión mínima de 500 m²";

Que, mediante **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0309** de 18 de febrero de 2026, suscrito por el Arq. Willian Ramos, en calidad de director de Ordenamiento Territorial, se concluye: [...] "**CONCLUSIONES:** La propuesta de aclaratoria, fraccionamiento agrícola, partición y adjudicación extrajudicial del terreno de los Sres. **PEREZ FREIRE WUILLIAN ELIECER**, con CI. 1712291796, **PEREZ FREIRE OLINDA PIEDAD** con CI. 1713274213, **PEREZ FREIRE ROSA JACKELINE**, con CI. 1713714358, **PEREZ FREIRE MIRYAM ELIZABETH**, con CI. 1713844528 y **ANGEL ELIECER PEREZ**, con CI. 0200086726, presentada por el Arq. JOSE LEANDRO DEFAZ, con Registro Profesional No. 2025-0029-DOT-GADMFO-WR presenta los siguientes lotes: LOTE S/N, LOTE S/N-A, LOTE S/N-B, LOTE S/N-C, LOTE S/N-D y LOTE S/N-E.

Cuadro de linderos:

CUADRO DE AREAS					
Nº	DENOMINACION		AREA NETA (HA)	AREA TOTAL (HA)	% DE AREA
1	LOTE S/N - A	CUERPO 1	5.7211	16.0909	48.47
		CUERPO 2	10.3698		
2	LOTE S/N - B		2.0114	2.0114	6.06
3	LOTE S/N - C		2.0114	2.0114	6.06
4	LOTE S/N - D		2.0116	2.0116	6.06
5	LOTE S/N - E		2.0117	2.0117	6.06
6	LOTE S/N	CUERPO 1	0.287	8.0439	24.23
		CUERPO 2	6.6731		
		CUERPO 3	1.0838		
7	VIA DE SERVIDUMBRE			1.0196	3.07
TOTAL			32.1809	33.2005	100.00



Cuadro de áreas:

RESUMEN DE COLINDANCIAS					
DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS Y ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE S/N - A CUERPO 1 ÁREA: 5.7211 HA	16.0909 Ha.	BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS EN 174.57 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 373.40 m	AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 193.78 m	TILLAGUANGO VICENTE CELIANO EN 310.61 m
LOTE S/N - A CUERPO 2 ÁREA: 10.3698 HA		AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 211.22 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 480.33 m DERECHO DE VIA EN 86.29 m	REZABALA VELEZ CARLOS HORACIO EN 131.82 m	TILLAGUANGO VICENTE CELIANO EN 605.29 m
LOTE S/N - B ÁREA: 2.0114 HA	2.0114 Ha.	BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS EN 198.19 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 102.61 m	LOTE S/N - C EN 194.20 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 102.52 m
LOTE S/N - C ÁREA: 2.0114 HA	2.0114 Ha.	LOTE S/N - B EN 194.20 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 104.76 m	LOTE S/N - D EN 190.13 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 104.67 m
LOTE S/N - D ÁREA: 2.0116 HA	2.0116 Ha.	LOTE S/N - C EN 190.13 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 107.06 m	LOTE S/N - E EN 185.97 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 106.97 m
LOTE S/N - E ÁREA: 2.0117 HA	2.0117 Ha.	LOTE S/N - D EN 185.97 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 119.13 m	LOTE S/N CUERPO 1 EN 112.00 m AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 86.12 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 67.86 m
LOTE S/N CUERPO 1 ÁREA: 0.2870 HA	8.0439 Ha.	LOTE S/N - E EN 112.00 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 43.56 m	AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 119.29 m	TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE LOTE S/N - E Y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA
LOTE S/N CUERPO 2 ÁREA: 6.6731 HA		AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 200.04 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 67.16 m ROSETO CASTILLO WASHINGTON PASQUAL EN 241.99 m	DERECHO DE VIA EN 186.45 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 463.86 m
LOTE S/N CUERPO 3 ÁREA: 1.0838 HA		DERECHO DE VIA EN 223.12 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 95.83 m	FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH EN 176.20 m	TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE DERECHO DE VIA Y FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH

De acuerdo con la minuta de ACLARATORIA, PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES HEREDITARIOS, que realizan los Sres. PEREZ FREIRE WUILLIAN ELIECER, con CI. 1712291796, PEREZ FREIRE OLINDA PIEDAD con CI. 1713274213, PEREZ FREIRE ROSA JACKELINE, con CI. 1713714358, PEREZ FREIRE MIRYAM ELIZABETH, con CI. 1713844528 y ANGEL ELIECER PEREZ, con CI. 0200086726 se informa: "...SEXTA: PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Los comparecientes, de común acuerdo y amparados en el Art. 1338 y siguientes del Código Civil, deciden poner fin a la indivisión del bien de la siguiente manera: - Al Señor WUILLIAN ELIECER PEREZ FREIRE: Por la compra directa del 50% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el 50% que consiste en el lote S/N-A de un área total de 16.0909 hectáreas, formado por 2 cuerpos, cuyos linderos y dimensiones son: CUERPO 1, con un área de 5.7211 hectáreas, NORTE: BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS en 174.57m; SUR: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 193.78m; ESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en



373.40m; OESTE: TILLAGUANGO VICENTE CELIANO en 310.61m. CUERPO 2, con un área de 10.3698 hectáreas, NORTE: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 211.22m; SUR: REZABALA VELEZ CARLOS HORACIO en 131.82m; ESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 480.33m. Y DERECHO DE VIA en 86.29m; OESTE: TILLAGUANGO VICENTE CELIANO en 605.29m. - Al Señor WUILIAN ELIECER PEREZ FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-B con un área de 2.0114 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS en 198.19m; SUR: LOTE S/N-C en 194.20m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 102.61m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 102.52m. - A la señora ROSA JACKELINE PERES FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el 6.25% que consiste en el lote S/N-C con un área de 2.0114 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-B en 194.20m; SUR: LOTE S/N-D en 190.13m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 104.76m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 104.67m. - A la señora OLINDA PIEDAD PERES FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-D con un área de 2.0116 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-C en 190.13m; SUR: LOTE S/N-E en 185.97m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 107.06m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 106.97m. - A la señora MIRYAM ELIZABETH PEREZ FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-E con un área de 2.0117 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-D en 185.97m; SUR: LOTE S/N CUERPO 1 en 112.00m. y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 86.12m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 119.13m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 67.86m. - Al Señor ANGEL ELIECER PEREZ: Por sus gananciales le corresponde el 25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N de un área total de 8.0439 hectáreas, formado por 3 cuerpos, cuyos linderos y dimensiones son: CUERPO 1, con un área de 0.2870 hectáreas, NORTE: LOTE S/N-E en 112.00m; SUR: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 119.29m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 43.56m; OESTE: TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE LOTE S/N-E Y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA. CUERPO 2, con un área de 6.6731 hectáreas, NORTE: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 200.04m; SUR: DERECHO DE VIA en 186.45m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 67.16m. y ROSERO CASTILLO WASHINGTON PASCUAL en 241.99m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 463.86m. CUERPO 3, con un área de 1.0838 hectáreas, NORTE: DERECHO DE VIA en 223.12m; SUR: FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH en 176.20m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 95.83 m; OESTE: TERMINA EN VERTICE en 0 ENTRE DERECHO DE VIA Y FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH...". 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. **PEREZ FREIRE WUILIAN ELIECER**, con CI. 1712291796, **PEREZ FREIRE OLINDA PIEDAD** con CI. 1713274213, **PEREZ FREIRE ROSA JACKELINE**, con CI. 1713714358, **PEREZ FREIRE MIRYAM ELIZABETH**, con CI. 1713844528 y **ANGEL ELIECER PEREZ**, con CI. 0200086726, con el correspondiente Acto Administrativo...";

Que, de la documentación adjuntada por los señores Pérez Freire Wuilian Eliecer, Pérez Freire Olinda Piedad, Pérez Freire Rosa Jackeline y Pérez Freire Miryam Elizabeth y con derecho a gananciales su ex conyugue sobreviviente el señor Pérez Ángel Eliecer, para el fraccionamiento rural, partición extrajudicial del Lote No. S/N, con clave catastral 2201580190216 y una extensión de 35.0401 has, localizado en la Parroquia La Belleza, cantón Francisco de Orellana, provincia de Orellana, consta en copias simples el título de propiedad debidamente legalizado, el **certificado No. 245-2026** emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Francisco de Orellana el 13 de enero de 2026, en las que consta que el lote en cuestión posee un área total de 35.0401 hectáreas, siendo los propietarios los hijos de la causante y su conyugue sobreviviente; Escritura de Posesión efectiva y la minuta suscrito por la Ab. Elsa Karina Guerron Lara, con MAT 17-2008-342, consta que los solicitantes del trámite en cuestión son herederos universales del causante señor Pérez Ángel Eliecer (+);

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 (...)" ; Artículo 65. Polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana. - La determinación de los polígonos de intervención territorial en el suelo rural de expansión urbana deriva de un análisis metodológico para establecer su delimitación, según se especificó en el componente estructurante. Para esta definición se evaluaron las siguientes variables: El nivel de consolidación territorial, considerando el coeficiente de ocupación y la disponibilidad de terrenos, los atributos de las propiedades prediales, sus dimensiones y designaciones, la infraestructura de servicios básicos, la conectividad a sistemas de transporte, y los factores sociales, económicos y culturales vinculados a las actividades poblacionales y utilización del suelo. (...);



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-2026-0309** de 18 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.

En uso de las atribuciones establecidas en los artículos 60 literales a), b) e i), 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. S/N**, con clave catastral **2201580190216**, localizado en la parroquia **La Belleza**, cantón **Francisco de Orellana**, provincia de **Orellana**, con una superficie total de **35.0401 has**, tal como lo han solicitado los señores **Pérez Freire Wuilian Eliecer**, con cédula de ciudadanía No. 1712291796, **Pérez Freire Olinda Piedad**, con cédula de ciudadanía No. 1713274213, **Pérez Freire Rosa Jackeline** con cédula de ciudadanía No. 1713714358, **Pérez Freire Miryam Elizabeth** con cédula de ciudadanía No. 1713844528, y con derecho a gananciales el conyugue sobreviviente señor **Pérez Ángel Eliecer**, con cédula de ciudadanía No. 020086726, y conforme se ha justificado en el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0309** de 18 de febrero de 2026.

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-DOT-JPRT-2026-0309** de 18 de febrero de 2026:

Cuadro de linderos:



CUADRO DE AREAS					
Nº	DENOMINACION		AREA NETA (HA)	AREA TOTAL (HA)	% DE AREA
1	LOTE S/N - A	CUERPO 1	5.7211	16.0909	48.47
		CUERPO 2	10.3698		
2	LOTE S/N - B		2.0114	2.0114	6.06
3	LOTE S/N - C		2.0114	2.0114	6.06
4	LOTE S/N - D		2.0116	2.0116	6.06
5	LOTE S/N - E		2.0117	2.0117	6.06
6	LOTE S/N	CUERPO 1	0.287	8.0439	24.23
		CUERPO 2	6.6731		
		CUERPO 3	1.0838		
7	VIA DE SERVIDUMBRE			1.0196	3.07
TOTAL			32.1809	33.2005	100.00

Cuadro de áreas:

RESUMEN DE COLINDANCIAS					
DESCRIPCIÓN DE LOS PREDIOS Y ÁREA TOTAL	ÁREA TOTAL	NORTE	ESTE	SUR	OESTE
LOTE S/N - A CUERPO 1 ÁREA: 5.7211 HA	16.0909 Ha.	BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS EN 174.57 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 373.40 m	AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 193.78 m	TILLAGUANGO VICENTE CELIANO EN 310.61 m
LOTE S/N - A CUERPO 2 ÁREA: 10.3698 HA		AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 211.22 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 480.33 m DERECHO DE VIA EN 86.29 m	REZABALA VELEZ CARLOS HORACIO EN 131.82 m	TILLAGUANGO VICENTE CELIANO EN 605.29 m
LOTE S/N - B ÁREA: 2.0114 HA	2.0114 Ha.	BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS EN 198.19 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 102.61 m	LOTE S/N - C EN 194.20 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 102.52 m
LOTE S/N - C ÁREA: 2.0114 HA	2.0114 Ha.	LOTE S/N - B EN 194.20 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 104.76 m	LOTE S/N - D EN 190.13 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 104.67 m
LOTE S/N - D ÁREA: 2.0116 HA	2.0116 Ha.	LOTE S/N - C EN 190.13 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 107.06 m	LOTE S/N - E EN 185.97 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 106.97 m
LOTE S/N - E ÁREA: 2.0117 HA	2.0117 Ha.	LOTE S/N - D EN 185.97 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 119.13 m	LOTE S/N CUERPO 1 EN 112.00 m AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 86.12 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 67.86 m
LOTE S/N CUERPO 1 ÁREA: 0.2870 HA	8.0439 Ha.	LOTE S/N - E EN 112.00 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 43.56 m	AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 119.29 m	TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE LOTE S/N - E Y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA
LOTE S/N CUERPO 2 ÁREA: 6.6731 HA		AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA EN 200.04 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 67.16 m ROSETO CASTILLO PASCUAL EN 241.99 m	DERECHO DE VIA EN 186.45 m	VIA DE SERVIDUMBRE EN 463.86 m
LOTE S/N CUERPO 3 ÁREA: 1.0838 HA		DERECHO DE VIA EN 223.12 m	CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA EN 95.83 m	FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH EN 176.20 m	TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE DERECHO DE VIA Y FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH

Artículo 3. – PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL. - En función del INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0309 de 18 de febrero de 2026 y documentación presentada por los administrados, se AUTORIZA la PARTICIÓN y



ADJUDICACIÓN EXTRAJUDICIAL del Lote S/N, con clave catastral **2201580190216**, localizado en la parroquia **La Belleza**, cantón **Francisco de Orellana**, provincia de **Orellana**, con una superficie total de 35.0401 has, asignándose y adjudicándose de la siguiente manera: [...] *"SEXTA: PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN Los comparecientes, de común acuerdo y amparados en el Art. 1338 y siguientes del Código Civil, deciden poner fin a la indivisión del bien de la siguiente manera: - Al Señor WUILIAN ELIECER PEREZ FREIRE: Por la compra directa del 50% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el 50% que consiste en el lote S/N-A de un área total de 16.0909 hectáreas, formado por 2 cuerpos, cuyos linderos y dimensiones son: CUERPO 1, con un área de 5.7211 hectáreas, NORTE: BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS en 174.57m; SUR: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 193.78m; ESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 373.40m; OESTE: TILLAGUANGO VICENTE CELIANO en 310.61m. CUERPO 2, con un área de 10.3698 hectáreas, NORTE: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 211.22m; SUR: REZABALA VELEZ CARLOS HORACIO en 131.82m; ESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 480.33m. Y DERECHO DE VIA en 86.29m; OESTE: TILLAGUANGO VICENTE CELIANO en 605.29m. - Al Señor WUILIAN ELIECER PEREZ FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-B con un área de 2.0114 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: BONILLA MORA FRANCISCO ELIAS en 198.19m; SUR: LOTE S/N-C en 194.20m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 102.61m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 102.52m. - A la señora ROSA JACKELINE PERES FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el 6.25% que consiste en el lote S/N-C con un área de 2.0114 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-B en 194.20m; SUR: LOTE S/N-D en 190.13m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 104.76m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 104.67m. - A la señora OLINDA PIEDAD PERES FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-D con un área de 2.0116 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-C en 190.13m; SUR: LOTE S/N-E en 185.97m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 107.06m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 106.97m. - A la señora MIRYAM ELIZABETH PEREZ FREIRE: Por sus derechos hereditarios le corresponde el 6.25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N-E con un área de 2.0117 hectáreas, con los siguientes linderos: NORTE: LOTE S/N-D en 185.97m; SUR: LOTE S/N CUERPO 1 en 112.00m. y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 86.12m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 119.13m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en 67.86m. - Al Señor ANGEL ELIECER PEREZ: Por sus gananciales le corresponde el 25% del lote de terreno S/N, descrito en la cláusula Segunda; por lo tanto, se le adjudica por sus propios derechos el lote S/N de un área total de 8.0439 hectáreas, formado por 3 cuerpos, cuyos linderos y dimensiones son: CUERPO 1, con un área de 0.2870 hectáreas, NORTE: LOTE S/N-E en 112.00m; SUR: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 119.29m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 43.56m; OESTE: TERMINA EN VERTICE EN 0 ENTRE LOTE S/N-E Y AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA. CUERPO 2, con un área de 6.6731 hectáreas, NORTE: AREA DE PROTECCION DE QUEBRADA en 200.04m; SUR: DERECHO DE VIA en 186.45m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 67.16m. y ROSERO CASTILLO WASHINGTON PASCUAL en 241.99m; OESTE: VIA DE SERVIDUMBRE en*



463.86m. CUERPO 3, con un área de 1.0838 hectáreas, NORTE: DERECHO DE VIA en 223.12m; SUR: FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH en 176.20m; ESTE: CEVILLANO CASTILLO MARIA FILENA en 95.83 m; OESTE: TERMINA EN VERTICE en 0 ENTRE DERECHO DE VIA Y FARFAN MENDOZA RAMONA ELIZABETH...";

Artículo 4.- 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 artículo 424 del COOTAD, al tratarse de tierras rurales y partición sin fines de urbanización.

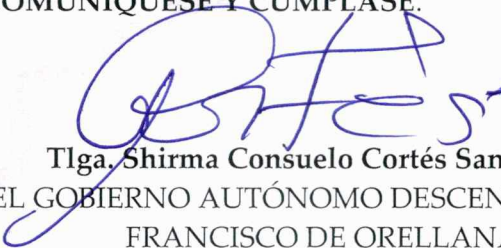
En caso de que lotice o urbanice el predio en cuestión, conforme a lo prescrito en el inciso cuarto del artículo 424 del COOTAD, los administrados deberán cancelar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana el valor equivalente a áreas verdes, sin perjuicio de las áreas destinadas para veredas, aceras o bordillos conforme las áreas que se aprueban.

Artículo 5.- ACLARATORIA Y RECTIFICACIÓN DE ESCRITURAS. – Los señores Pérez Freire Wuilian Eliecer, Pérez Freire Olinda Piedad, Pérez Freire Rosa Jackeline, Pérez Freire Miryam Elizabeth, y con derecho a gananciales el conyugue sobreviviente señor Pérez Ángel Eliecer, conforme lo indica el **INFORME-GADMFO-DOT-JPRT-2026-0309** de 18 de febrero de 2026, deberá realizar las respectivas aclaratorias y rectificaciones por medio de escritura pública.

Artículo 6. NOTIFICACIONES. - Para los fines pertinentes, a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, notifíquese la presente resolución en persona a los señores Pérez Freire Wuilian Eliecer, Pérez Freire Olinda Piedad, Pérez Freire Rosa Jackeline, Pérez Freire Miryam Elizabeth y Pérez Ángel Eliecer.

Artículo 7. 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 veinte y cinco días del mes de febrero del dos mil veinte y seis. Francisco de Orellana. -
NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

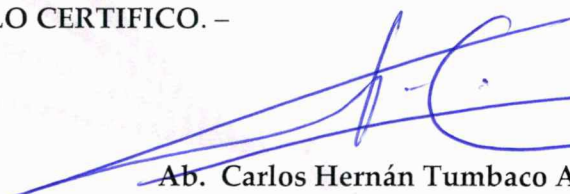

Tlga. Shirma Consuelo Cortés Sanmiguel

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 veinte y cinco 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:	Ab. Wilmer Guano Q.	
Revisado por:	Abg. Hernán Tumbaco	

