

**PROCESO NRO. LT136-2023-DS-GADMN**

**RESOLUCIÓN N° 03 - 2024 - DS - GADMN**

Sr. Patricio Maldonado Jiménez  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN NABÓN**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el literal l, del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que: *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho”*;

**Que**, el artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza a 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 Constitución de la República del Ecuador determina: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, estableciendo entre otras el *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

**Que**, el artículo 321 de la Carta Magna preceptúa *“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 y ambiental”*;

**Que**, el literal b del artículo 55 del COOTAD, establece que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados *“Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”*;

**Que,** el artículo 23 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, reformado por el artículo 14 de la Reforma a la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, determina *“En el caso de titulares del dominio de predios cuyas superficies no se encuentren debidamente determinadas o no coincidan con el área que se encuentra catastrada y que corresponde a la realidad material del predio, o en el caso de que no se hayan determinado adecuadamente los linderos en las dimensiones que corresponden a su realidad material por errores de medición; se solicitará su determinación conforme al artículo 15 de la presente ordenanza; en la calificación de la petición se dispondrá a la Unidad de Avalúos, Catastros y al Departamento de Control Municipal, la verificación de la realidad material del predio y su pronunciamiento sobre la determinación de los linderos constantes en el título inscrito y los materialmente reales”;*

**Que,** el artículo 24 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, señala: *“Requisitos. - A la solicitud de aclaración se acompañará los documentos señalados en el Art. 14 de esta ordenanza, en lo que no fuere contradictorio a la naturaleza del presente trámite. La declaración jurada dejará constancia de la superficie y linderos reales del predio, además de los requisitos señalados se adjuntará copias certificadas de la escritura y el certificado de propiedad otorgado por registro de la propiedad correspondiente”;*

**Que,** el artículo 25 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, reformado por el Art. 15 de la Reforma a la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, preceptúa *“Procedimiento. - El Procurador Síndico Municipal procederá a calificar la solicitud presentada conforme lo dispone el artículo 15 de esta ordenanza y dispondrá que se notifique a los colindantes del predio. De no conocerse o no poderse determinar a los colindantes se procederá a notificarlos por la prensa o podrá contratar cuñas radiales que pasará en tres días consecutivos por seis ocasiones a costa del solicitante. De igual manera se publicará en las redes sociales institucionales”;*

**Que,** el artículo 27 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, reformado por el Art. 16 de la Reforma a la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, estatuye *“El Concejo Municipal mediante resolución resolverá sobre su procedencia o no de la titularización de los Derechos y*

*Acciones, con miras a obtener el justo título. En la resolución se hará constar con claridad la determinación de la superficie y linderos, los nombres completos de los o el beneficiario, se ordenará a la Dirección Financiera proceda con la emisión del título de cobro, por un valor de 75 dólares por concepto de tasa de servicios administrativos. A través de Secretaria del Concejo Municipal se otorgará la resolución, así como copias certificadas del plano aprobado, de los informes emitidos, los que deberán ser protocolizados en la notaría e inscritos en el Registro de la Propiedad, constituyendo justo título”;*

**Que**, mediante formulario de solicitud de fecha 16 de junio de 2023, la señora Julia Lucrecia Ramón Santos con cédula de identidad Nro. 010146336-2, presenta la solicitud de Trámite Administrativo de Titularización de predios cuyo título o títulos no sean claros en la determinación de superficies o linderos, de un bien ubicado en el sector “Zhamanga”, parroquia Nabón, cantón Nabón, provincia del Azuay, acompañando los requisitos exigidos por la normativa legal vigente.

**Que**, según Certificado Nro. 96 de fecha 14 de febrero de 2023, suscrito por el Dr. Pedro López Andrade, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nabón, , se desprende que, bajo el número 25 del Registro Mayor de la Propiedad, de fecha 23 de enero de 2014, consta inscrita la escritura pública de Liquidación de la Sociedad Conyugal celebrada ante el Doctor Florencio Morales Torres, Notario Público Décimo del cantón Cuenca, el 24 de mayo de 2000, aprobada en Sentencia por el Juzgado Segundo de lo Civil de Cuenca en fecha 30 de agosto de 2000; por medio de la cual comparecen los señores Matías Modesto Carchi Sagvay y Julia Lucrecia Ramón Santos, los comparecientes mediante sentencia del Juzgado Décimo Cuarto de lo Civil de la ciudad de Cuenca, con fecha 12 de junio de 1998, inscrito en la Jefatura Cantonal del Registro Civil del cantón Nabón con fecha 31 de agosto de 1998, procedieron a disolver la sociedad conyugal, los comparecientes durante el matrimonio adquirieron entre otros, dos cuerpos de terreno adquirido por compra hace más de quince años, el primero ubicado en el punto denominado Zhamanga del cantón Nabón, provincia del Azuay; comprendido dentro de los siguientes linderos: Por la cabecera: camino público; Por el pie: carretera pública; Por el un costado: con propiedades de Albino y Olga Sagvay; y, Por el Otro Costado, en parte con calle pública y en otra con Esteban Sagvay.

**Que**, se cuenta con la declaración juramentada otorgada ante el Dr. Christian Palacios Carpio, Notario (E) del cantón Nabón, documento a través del cual la señora Julia Lucrecia Ramón Santos, declara bajo juramento: 1.- Que, mediante escritura de Liquidación de la Sociedad Conyugal, celebrada en la Notaría Décima del Cantón Cuenca, el 24 de mayo de 2000 inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Nabón, bajo el número 25, el 23 de enero de 2014, la compareciente declara bajo juramento ser propietaria de un cuerpo de terreno situado en el punto denominado Shamanga, perteneciente al cantón Nabón, provincia del Azuay; inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: POR LA CABECERA, con un

camino público; POR EL PIE, con carretera pública; POR EL UN COSTADO, con propiedades de Albino y Olga Sagvay; y, POR EL OTRO COSTADO, en parte con calle pública y en otra con Esteban Sagvay, con la casa de habitación existente en este cuerpo de terreno; en dicha escritura no se hace constar la superficie del bien raíz antes descrito. La compareciente en forma libre y voluntaria declara bajo juramento que la superficie real del cuerpo de terreno ubicado en el punto denominado Shamanga es de cuatro mil trescientos veinte y cuatro punto setenta y dos metros cuadrados. 2.- Que no existe controversia ni conflicto sobre los linderos, posesión o dominio, que ha mantenido posesión del inmueble con el ánimo de señora o dueña por el tiempo mínimo determinado en la ordenanza municipal y que la titularización no supone fraccionamiento, división ni desmembración de un predio de mayor superficie. 3.- Declara bajo juramento que conoce la normativa vigente para este procedimiento y que asume las consecuencias administrativas, civiles o penales que se deriven del mismo, relevando a la municipalidad de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre dicha declaración y el procedimiento que solicita y que no se tratan de bienes hereditarios.

**Que,** se cuenta con el Informe de Verificación de Linderos, Dimensiones y Superficie de fecha 25 de agosto de 2023, suscrito por el Ing. Luis Tello Vélez, topógrafo de la Dirección de Control Municipal, que dice

*“1.- De la escritura pública de Liquidación de Sociedad Conyugal otorgada por el Notario Décimo del Cantón Cuenca, Dr. Florencio Morales Torres , de fecha 24 de mayo de 2000 e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Nabón bajo el Nro. 25 de fecha 23 de enero del 2014 , una vez sentenciado por el Juzgado Décimo Cuarto de lo Civil de la ciudad de Cuenca con fecha 12 de junio de 1998, inscrito en el Registro Cantonal del Registro Civil del cantón Nabón con fecha 31 de agosto de 1998, bajo el cual se procede a disolver la sociedad conyugal, en los cuales durante su matrimonio los Srs. Matias Modesto Carchi Sagvay y Julia Lucrecia Ramón Santos adquieren entre otros bienes, el primero, el bien inmueble ubicado en el punto denominado Zhamanga, del cantón Nabón existiendo dentro de este cuerpo de terreno una casa de habitación. el bien inmueble sería adquirido por compra por más de quince años y comprendido dentro de los siguientes linderos*

*Por la cabecera: con camino público*

*Por el pie: carretera pública*

*Por el un costado: con Albino y Olga Sagvay*

*Por el otro costado: en parte con calle pública y en otra con Esteban Sagvay*

*El presente informe técnico se expide en razón de la cláusula de adjudicaciones, la Sra. Julia Lucrecia Ramón Santos, se toma y se adjudica entre otros bienes, el bien inmueble descrito anteriormente cuya finalidad es únicamente el establecer las dimensiones, superficie y ubicación real del predio; por lo cual el presente informe no otorga derechos de propiedad.*

*2.- El presente informe técnico se expide a razón de las consideraciones de uso y ocupación de suelo estipuladas en el Plan De Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan De Uso Y Gestión Del Suelo (PUGS) del cantón Nabón, aprobados por el ilustre seno del Concejo conforme resolución Nro. 022-SGC-GADMN-2021 e inscrita en el Registro Oficial, Edición Especial N° 1784, de fecha 09 de diciembre de 2021, y la Reforma A La Ordenanza Que Sanciona Y Pone En Vigencia El Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial Y El Plan De Uso Y Gestión Del Suelo Del Cantón Nabón publicada en el Registro Oficial Nro. 51 de fecha 18 de marzo del 2022, fechas desde las cuales están vigentes.*

*a) Es así que el predio actualmente se encuentra ubicado en el sector rural de la parroquia Nabón, dentro de las categorías de ordenación territorial (COT) denominadas como*

*1) suelo rural de producción agropecuaria con tratamiento bajo sistema mercantil*

*2) suelo rural de protección ambiental vegetación arbustiva y herbácea*

*b) De las determinantes de uso y ocupación del suelo vigentes, se indica que bajo las categorías de ordenación territorial (COT) descritos en el punto a) se requieren una superficie mínima para división en la categoría denominada como suelo rural de producción agropecuaria con tratamiento bajo sistema mercantil de 5,000.00 metros cuadrados (0,50 hectáreas) y para la categoría suelo rural de protección ambiental vegetación arbustiva y herbácea, una superficie mínima de división de 100,000.00 metros cuadrados (10,00 hectáreas). Por tanto el predio a regularizar al contar con una superficie total de 4923,61 metros cuadrados, no cumple con las superficies mínimas.*

*c) Adicionalmente, se indica que bajo las categorías de ordenación territorial (COT) descritos en el punto a) se requieren un frente mínimo para división en la categoría denominada como suelo rural de producción agropecuaria con tratamiento bajo sistema mercantil de 35,00 metros y para la categoría suelo rural de protección ambiental vegetación arbustiva y herbácea, un frente mínimo de 50,00 metros. Por tal motivo, el predio a regularizar al contar con un frente con respecto a la vía pública a Tamboloma de 35,44 metros cumple con el frente mínimo ya establecido, pues el predio con respecto a la vía pública a Tamboloma se encuentra dentro de la categoría de ordenación territorial denominada como suelo rural de producción agropecuaria con tratamiento bajo sistema mercantil.*

*Por otro lado, el predio a regularizar con respecto al camino público contaría con un frente inferior al frente mínimo establecido dentro de la categoría de ordenación territorial (COT) denominada como suelo rural de protección ambiental, vegetación arbustiva y herbácea, esto es con respecto al camino público ubicado en la orientación norte y parte en la orientación oeste.*

*3.- En caso de requerir realizar cualquier tipo de intervención en el predio, los propietarios deberán solicitar los permisos y autorizaciones respectivamente de acuerdo al marco jurídico y técnico, debiendo para ello sujetarse a las disposiciones que el ente rector municipal requiera para la habilitación y uso del suelo.*

*4.- Del artículo 23 de la Reforma A La Ordenanza De Titularización, Regularización De La Propiedad Y Adjudicación De Terrenos Mostrencos publicada en el Registro Oficial Nro. 1671 de fecha 14 de septiembre del 2021 que manifiesta:*

*Agréguese " en todos los informes técnicos se hará constar si es procedente o no de continuar con el trámite", se indica que mediante el presente informe técnico es procedente en cuanto se ha procedido a la revisión técnica cumpliendo así sus dimensiones, superficie y ubicación*

*5.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Nabón, no se responsabiliza de cualquier afección producto de la planificación conforme dentro del marco de sus competencias".*

**Que**, dentro del trámite administrativo signado con el número **LT136-2023-DS-GADMN**, se cuenta con el Informe Técnico de Legalización de Tierras No. 055 de fecha 16 de noviembre de 2023, suscrito por la Arq. Laura Lema, Analista de Avalúos y Catastros, que en su parte pertinente señala:

*"Se ha encontrado que las coordenadas inherentes al levantamiento planimétrico del predio motivo de legalización, está registrado bajo la clave catastral 0104505101004312, a nombre de RAMÓN SANTOS JULIA LUCRECIA, con las siguientes características:*

**Área de terreno:** 0.772600 HA

**Avalúo de terreno:** 23,378.36 USD.

**Área de construcción:** 60.00 m<sup>2</sup>

**Avalúo de la construcción:** 3,538.09 USD.

*De acuerdo a la ordenanza se ha procedido a verificar las dimensiones del terreno sobre la cartografía predial, sin tener observaciones al respecto.*

*Con lo antes indicado y salvo su mejor criterio **ES PROCEDENTE** (...)"*.



Mediante Memorando Nro. 101-CS-GADMN-2023, de fecha 04 de octubre del 2023, emitido por la Lcda. Paulette Zamora, Jefa de la Unidad de Comunicación, exterioriza que se realizaron las publicaciones por la radio en las siguientes fechas: *Sábado 16 de septiembre del 2023 a las 06h33, 07h01,09h05, 09h52,18h54,19h58; Domingo 17 de septiembre del 2023 a las 06h11, 07h18, 07h35, 07h45,10h07, 18h31 y Lunes 18 de septiembre del 2023 a las 07h17, 07h35 y 09h34, 11h02,11h56,17h30* publicándose en la página web institucional, así como también en la cartelera municipal. *Hasta la presente fecha no se ha presentado oposición alguna.*

**Que**, dentro del proceso signado con el número **LT136-2023-DS-GADMN**, se cuenta con el documento titulado “Informe de Legal de Titularización de Predios que Carezcan de Titular o Titulares de Dominio con Título Inscrito”, suscrito por el Abg. Wilson Velecela, Procurador Síndico e Instaurador del Proceso, que en su parte pertinente señala: **“CONCLUSIONES:** *Con los antecedentes expuestos al haberse cumplido con los requisitos exigidos en la ordenanza, así como se ha dado el debido proceso, el Departamento Jurídico, emite **INFORME LEGAL FAVORABLE**, para proceder con la regularización del bien inmueble con clave catastral 0104505101004312, a la señora Julia Lucrecia Ramón Santos. **RECOMENDACIONES:** Por lo manifestado y de acuerdo al art. 57 literales a), d) y t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que dice:*

*“Art. 57 Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones (...)*

*d)Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

*t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa.”*

*En concordancia con el art. 323 del mismo cuerpo normativo que reza: “Art. 323.- Aprobación de otros actos normativos.- El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados (...)” Por lo aludido y para finalizar, se remite el proceso a la máxima autoridad, así como también al Concejo Municipal del cantón Nabón, para su conocimiento y con el fin de que se emita la resolución correspondiente”.*

**Que**, en Sesión Ordinaria llevada a efecto el día jueves 25 de enero de 2024, el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Nabón, al tratar el décimo punto **“CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT136-2023-DS-GADMN PERTENECIENTE A LA SEÑORA JULIA LUCRECIA RAMÓN SANTOS”**, resolvió: *“Dar por conocido el décimo punto **“CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT136-2023-DS-GADMN PERTENECIENTE A LA SEÑORA JULIA LUCRECIA RAMÓN SANTOS”**; y remitir al señor Patricio Maldonado Jiménez, Alcalde del cantón Nabón, el expediente del trámite administrativo Nro. LT136-2023-DS-GADMN, a fin de que proceda con la emisión de la respectiva resolución administrativa”*;

**Que** de acuerdo al artículo 253 de la Constitución, artículo 59 y literales a), b) e i) del artículo 60 del “Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización”, el alcalde a alcaldesa es su representante legal y primera autoridad administrativa del Gobierno Autónomo Municipal; y, como tal le corresponde resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

### RESUELVE:

**PRIMERO. - ACEPTAR** el trámite de Determinación de Superficie signado con el número **LT136-2023-DS-GADMN**, referente al predio de propiedad de la señora **JULIA LUCRECIA RAMÓN SANTOS** con cédula de identidad Nro. 010146336-2, ubicado en el sector Zhamanga, parroquia Nabón, cantón Nabón de la provincia del Azuay; y, en consecuencia, establecer el área de mismo, en **4.923,61 m<sup>2</sup>**, predio con los siguientes linderos y dimensiones:

ORIENTACION	TRAMO	COLINDANTE	LONGITUD TOTAL (TRAMO) EN m.	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
NORTE	DE P1 A P4	CON CAMINO PÚBLICO	29,28	DE P1 A P2 EN 13,31 m; DE P2 A P3 EN 9,07 m Y DE P3 A P4 EN 6,90 m
ESTE	DE P4 A P7	CON ANTES: ALBINO Y OLGA SAGVAY; AHORA: JOSÉ ALBINO SAGBAY SANTOS	89,27	DE P4 A P5 EN 8,73 m; DE P5 A P6 EN 46,25 m Y DE P6 A P7 EN 34,29 m
SUR	DE P7 A P13	CON ANTES: CARRETERA PÚBLICA Y AHORA: VÍA PÚBLICA A TAMBOLOMA	35,44	DE P7 A P8 EN 4,20 m; DE P8 A P9 EN 3,18 m; DE P9 A P10 EN 11,05 m; DE P10 A P11 EN 5,43 m; DE P11 A P12 EN 10,22 m Y DE P12 A P13 EN 1,36 m
	DE P13 A P17	CON ANTES: ESTEBAN SAGVAY, AHORA: ESTEBAN SAGBAY MINGA	43,91	DE P13 A P14 EN 14,41 m; DE P14 A P15 EN 16,05 m; DE P15 A P16 EN 3,38 m Y DE P16 A P17 EN 10,07 m



OESTE	DE P17 A P1	CON CAMINO PÚBLICO	82,40	DE P17 A P18 EN 4,61 m; DE P18 A P19 EN 1,74 m; DE P19 A P20 EN 5,57 m; DE P20 A P21 EN 9,62 m; DE P21 A P22 EN 10,96 m; DE P22 A P23 EN 13,48 m; DE P23 A P24 EN 16,75 m; DE P24 A P25 EN 10,66 m Y DE P25 A P1 EN 9,01 m
-------	-------------	--------------------	-------	--

**SEGUNDO. - DISPONER** a la Dirección Financiera emitir el título de crédito para el cobro de la tasa contemplada en la Ordenanza.

**TERCERO. - DISPONER** al Departamento de Secretaría General y de Concejo, proceder a notificar al señor Registrador de la Propiedad del cantón Nabón para que inscriba la presente resolución en el libro de actos administrativos correspondiente.

**CUARTO. - DISPONER** al Departamento de Secretaría General y de Concejo, proceda a notificar con la presente resolución a la señora **JULIA LUCRECIA RAMÓN SANTOS**, para que proceda con la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Nabón.

**QUINTO. - PUBLÍQUESE** la presente resolución en la página web institucional, medios digitales y/o físicos oficiales del GAD Municipal.

Nabón, 19 de febrero de 2024.

Atentamente,

Sr. Patricio Maldonado Jiménez  
**ALCALDE DEL CANTÓN NABÓN**