

PROCESO NRO. LT135-2023-DS-GADMN

RESOLUCIÓN N° 04 - 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 “El Derrumbe”, 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 segundo cuerpo de terreno ubicado en el punto denominado “Derrumbe”, del cantón Nabón, provincia del Azuay; y, comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por la cabecera:** con calle pública; **Por el pie,** con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay; **Por el un costado,** así mismo con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay; y, **Por el otro costado,** con una ceja alta, con propiedades de los herederos de Luis Alonso Ordóñez.

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 Derrumbe, perteneciente al cantón Nabón, provincia del Azuay; inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos: **Por el pie**, con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay; **Por el un costado**, así mismo con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay; y, **Por el otro costado**, con una ceja alta, con propiedades de los herederos de Luis Alonso Ordóñez.

Que, se cuenta con el Informe de Verificación de Linderos, Dimensiones y Superficie de fecha 13 de octubre 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. Matías Modesto Carchi Sagvay y Julia Lucrecia Ramón Santos adquieren entre otros bienes, el segundo cuerpo de terreno, el bien inmueble ubicado en el punto denominado El Derrumbe, del cantón Nabón, comprendido dentro de los siguientes linderos

POR LA CABECERA: con calle pública

POR EL PIE: con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay

POR EL UN COSTADO: así mismo con propiedades de Miguel Jaramillo y Albino Sagvay

POR EL OTRO COSTADO: con una ceja alta, con propiedades de los herederos de Luis Alonso Ordóñez, por tanto, 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; no otorgando derecho 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 No. 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.

2. 1) *Es así que el predio actualmente se encuentra ubicado en el sector rural de la parroquia Nabón, dentro de la categoría de ordenación territorial (COT) denominada com.*

2.1.1) *Suelo rural de protección ambiental vegetación arbustiva y herbácea.*

2.2) *De las determinantes de uso y ocupación del suelo vigentes, se indica que bajo la categoría de ordenación territorial (COT) descrito en el punto 2.1.1) se requiere una superficie mínima para división de 100,000.00 metros cuadrados (10,00 hectáreas) por tanto el predio a regularizar al contar con una superficie total de 9960.88 metros cuadrados, no cumple con la superficie mínima requerida.*

2.3) *Adicionalmente, se indica que bajo la categoría de ordenación territorial (COT) descritos en el punto a) se requiere un frente mínimo para división de 50,00 metros por tal motivo, el predio a regularizar al contar con un frente con respecto a la vía pública de 48,15 metros no cumple con el frente mínimo ya establecido.*

3.- *En caso de requerir realizar cualquier tipo de intervención en el predio, la propietaria deberá 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:*

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 **LT135-2023-DS-GADMN**, se cuenta con el Informe Técnico de Legalización de Tierras No. 058 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 0104505101004308, a nombre de RAMÓN SANTOS JULIA LUCRECIA, con las siguientes características:

Área de terreno: 1.301600 HA

Avalúo de terreno: 10.943.72 USD.

Área de construcción: 00.00 m²

Avalúo de la construcción: 00.00 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 (...)**”.

Que, mediante Memorando Nro. 117-CS-GADMN-2023, de fecha 13 de noviembre 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: *Miércoles 25 de octubre del 2023 a las 11h05, 11h56, 12h51, 15h03, 18h30, 18h46; Jueves 26 de octubre del 2023 a las 06h51, 07h48, 10h51, 13h00, 15h34, 18h20 y Viernes 27 de octubre del 2023 a las 06h20, 06h55 y 13h00, 14h34, 18h16, 18h45* 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 **LT135-2023-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”, de fecha 10 de enero de 2024, 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 0104505101004308, 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 (...).”

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 primer punto **“CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT135-2023-DS-GADMN PERTENECIENTE A LA SEÑORA JULIA LUCRECIA RAMÓN SANTOS”**, resolvió: *“Dar por conocido el décimo primer punto **“CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT135-2023-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. LT135-2023-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 **LT135-2023-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 “El Derrumbe”, parroquia Nabón, cantón Nabón de la provincia del Azuay; y, en consecuencia, establecer el área de mismo, en **9960.88 m²**, predio con los siguientes linderos y dimensiones:

LINDEROS Y DIMENSIONES				
ORIENTACION	TRAMO	COLINDANTE	LONGITUD TOTAL (TRAMO) EN m.	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
NORTE	DE P1 A P5	CON ANTES Y AHORA: HEREDEROS DE LUIS ALONSO ORDOÑEZ	136,81	DE P1 A P2 EN 12,56 m; DE P2 A P3 EN 19,32 m; DE P3 A P4 EN 6,90 m Y DE P4 A P5 EN 63,70 m
ESTE	DE P5 A P6	CON ANTES: ALBINO SAGVAY, AHORA: JOSÉ ALBINO SAGBAY SANTOS	83,85	DE P5 A P6 EN 83,85 m
	DE P6 A P7	CON ANTES: MIGUEL JARAMILLO, AHORA: VÍCTOR BENIGNO PATIÑO	33,26	DE P6 A P7 EN 33,26 m

SUR	DE P7 A P8	CON ANTES: MIGUEL JARAMILLO, AHORA: VÍCTOR BENIGNO PATIÑO	43,80	DE P7 A P8 EN 43,80 m
	DE P8 A P12	CON ANTES: ALBINO SAGVAY, AHORA: JOSÉ ALBINO SAGBAY SANTOS	107,89	DE P8 A P9 EN 21,55 m; DE P9 A P10 EN 29,58 m; DE P10 A P11 EN 36,86 m Y DE P11 A P12 EN 19,90 m
OESTE	DE P12 A P1	CON ANTES: CALLE PÚBLICA Y AHORA: VÍA PÚBLICA AL SALADO	48,15	DE P12 A P13 EN 20,31 m Y DE P13 A P1 EN 27,84 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