

Expediente Nro. LT167-2023-DA/ED-GADMN

RESOLUCIÓN N° 11 - 2024 – ED/DA - 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 82 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

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 literal b del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 264 de la Carta Magna, determina 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, la Reforma a la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, en su Art. 19 señala “*Solicitud. - La regularización de predios de titulares de derechos singulares o universales, procederá para quienes sean copropietarios, cotitulares y que no hayan optado por la partición judicial o extrajudicial, considerando los casos que requieren realizar el trámite de forma individual para constituir cuerpo cierto (...)*”;

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 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, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reza: *“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, el artículo 48 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, determina *“Concepto.- Se entiende por excedentes o diferencias en los lotes, aquellas superficies de terreno que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que consta en el respectivo título de dominio al efectuar una*

medición municipal por cualquier causa, o resultan como diferencia entre una medición anterior y la última practicada por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa, independientemente de si los inmuebles sean de propiedad privada o pública.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en esta ordenanza, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.

Los excedentes que no superen el error técnico de medición y los que lo hicieren se regularizarán mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Nabón, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad (...);

Que, el artículo 49 de la Ordenanza de Titularización, Regularización de la Propiedad, Adjudicación Administrativa de Terrenos Mostrencos, Ubicados en la Zona Urbana del Cantón Nabón, señala “*El GAD Municipal de Nabón de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente de terrenos ubicados en zona urbana y rural, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.*”

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados (...).”

Que, mediante formulario de solicitud de fecha 24 de octubre de 2023, la señora María Cecilia Quezada Cojitambo, con cédula de identidad Nro. 0103938361, presenta la solicitud de trámite administrativo de titularización y partición de predios que se encuentren en posesión de titulares de derechos singulares o universales y excedentes o diferencias, de un bien ubicado en el sector Guruquis, parroquia Cochapata, cantón Nabón de la provincia del Azuay, adjuntando los documentos exigidos por la ordenanza.

Que, según Certificado Nro. 825 de fecha 19 de octubre de 2023, suscrito por el Dr. Pedro López, Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Nabón, se desprende lo siguiente: “*Que, bajo el número 170 del Registro Mayor de la Propiedad de fecha 01 de agosto de 2017, consta inscrita la escritura pública de Compraventa celebrada ante el doctor Luis Aguirre Carrión, Notario Público Primero del Cantón Nabón, el catorce de julio de dos mil diez y siete; por medio de la cual, comparecen por una parte y como vendedores César Augusto Ramón Enríquez, Daniel Salvador Ramón Enríquez y María Rufina Ramón Enríquez y por otra parte y como compradores los cónyuges Edgar Gonzalo Naula Ramón*”

y María Cecilia Quezada Cojitambo, de estado civil divorciado el primero y casados los demás, capaces ante la ley para todo acto y contrato. Los vendedores, tienen en propiedad los derechos y acciones singulares en un cuerpo de terreno, situado en el sector denominado Guruquis de la parroquia Cochapata, bajo la jurisdicción del cantón Nabón, provincia del Azuay, derechos y acciones que los adquirieron por herencia, a sus recordados padres señores Manuel Resurrección Ramón Naula, y María Dolores Enríquez, quienes a su vez adquirieron por compra a la señora Rosa Valdiviezo Arteaga, según consta en la escritura en la Notaría Primera del cantón Cuenca el 14 de febrero de mil novecientos cincuenta y dos y debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Girón bajo el número doscientos ocho (208), el diecinueve de marzo de mil novecientos cincuenta y dos. Inmueble comprendido íntegramente dentro de los siguientes linderos: Por la Cabecera y Por el Pie: Con más terrenos de la vendedora, mojones al medio. Por el Un Costado: Con un camino público. Por el Otro Costado: Con terrenos de José Blas Naula, mojones al medio (...)”.

Que, dentro del expediente se cuenta con la declaración juramentada de fecha 29 de agosto de 2023, celebrada ante el Abg. Ángel Polibio Ordóñez, Notario Suplente (E) del cantón Nabón, instrumento a través del cual comparecen los cónyuges Edgar Gonzalo Naula Ramón y María Cecilia Quezada Cojitambo, quienes declaran bajo juramento que: *“a) Son propietarios de los derechos y acciones singulares fincados en un cuerpo de terreno situado en el sector denominado GURUQUIS, de la parroquia Cochapata, perteneciente al cantón Nabón, provincia del Azuay, derechos y acciones singulares que lo adquirieron por compra a los señores Cesar Augusto Ramón Enríquez, Daniel Salvador Ramón Enríquez y María Rufina Ramón Enríquez, mediante escritura celebrada en la Notaría Primera del cantón Nabón, el catorce de julio del año dos mil diecisiete, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Nabón, bajo el número ciento setenta, el primero de agosto del año dos mil diecisiete; cuyos linderos y más especificaciones constan en el título citado; además declaran bajo juramento que dicho predio no está en litigio o en proceso de participación judicial o extrajudicial, siendo poseedores del cien por ciento de los derechos y acciones del inmueble; así mismo los comparecientes en forma libre y voluntaria declaran bajo juramento que la superficie real del cuerpo de terreno, ubicado en el sector denominado GURUQUIS, de la parroquia Cochapata es de 20830.90 m² (...)*”.

Que, se cuenta con el Informe de Verificación de Linderos, Dimensiones y Superficie de fecha 3 de abril de 2024, suscrito por el Ing. Luis Tello Vélez, topógrafo de la Dirección de Control Municipal, que dice:

“1.- DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA CELEBRADA ANTE EL DR. LUIS FIDEL AGUIRRE CARRIÓN, NOTARIO PRIMERO DEL CANTÓN NABÓN DE FECHA 14 DE JULIO DEL 2017, EN EL QUE LOS SRS. CESAR AUGUSTO RAMÓN ENRÍQUEZ, DANIEL SALVADOR RAMÓN ENRRIQUEZ Y MARÍA RUFINA RAMÓN

ENRIQUEZ, EN CALIDAD DE VENDEDORES, DAN EN VENTA REAL Y EFECTIVA EN FAVOR DE LOS SRS. EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN Y MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO, LOS DERECHOS Y ACCIONES EN EL CUERPO DE TERRENO EN UNA EXTENSIÓN DE DOS HECTÁREAS MÁS O MENOS, INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA COMPRENDIDO ÍNTEGRAMENTE DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS:

POR LA CABECERA Y AL PIE: MAS TERRENOS DE LA VENDEDORA, MOJONES AL MEDIO

POR EL UN COSTADO: CON UN CAMINO PÚBLICO.

POR EL OTRO COSTADO: CON TERRENOS DE JOSÉ BLAS NAULA, MOJONES AL MEDIO

POR TAL RAZÓN, EL PRESENTE INFORME TÉCNICO CORRESPONDE ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE AL PREDIO UBICADO EN EL PUNTO DENOMINADO GURUQUIS DEL TRÁMITE SIGNADO BAJO EL TRÁMITE LT-167-2023-DA-GADMN CON LA FINALIDAD DE DETERMINAR SUS DIMENSIONES, SUPERFICIE Y UBICACIÓN, PUES SÍ BIEN LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, EL PREDIO CONTARÍA CON UNA EXTENSIÓN DE DOS HECTÁREAS MÁS O MENOS, EN CONFORMIDAD A LA ÚLTIMA MEDICIÓN PRACTICADA POR EL ING. BRYAN OCHOA CABRERA, DELEGADO TÉCNICO RESPONSABLE, CONFORME A LOS LINDEROS ANTES DESCRITOS, LA SUPERFICIE ES DE 20,830.09 METROS CUADRADOS, EXISTIENDO ASÍ UN EXCEDENTE DE 830,09 METROS CUADRADOS, LO QUE SIGNIFICA QUE EL PORCENTAJE QUE EXCEDE A AQUEL DESCRITO EN EL TÍTULO DE PROPIEDAD CORRESPONDE AL 4.15 %, SUPERANDO ASÍ EL ERROR TÉCNICO DE MEDICIÓN ESTABLECIDO YA EN EL ARTÍCULO 48 DE LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NABÓN, PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL NRO. 1671 DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2021.

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, PARA LO CUAL DEBO INDICAR QUE EN CONFORMIDAD A LOS ARTÍCULOS 3 Y 4 DE LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN DE LA PROPIEDAD Y ADJUDICACIÓN DE TERRENOS MOSTRENCOS, PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL BAJO EL NRO. 1671 DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2021.

2.1 SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON TRATAMIENTO BAJO SISTEMA MERCANTIL (SRAM) CUYA SUPERFICIE MÍNIMA ES DE 5,000.00 METROS CUADRADOS (0.5 HECTÁREAS), POR CUANTO LA SUPERFICIE DE 11,881.25 METROS CUADRADOS CUMPLE LA SUPERFICIE MÍNIMA VIGENTE, EN CUANTO ESTA SUPERFICIE SUPERA LA CABIDA MÍNIMA.

2.2 SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA CON RESTRICCIÓN BAJO SISTEMA MERCANTIL (SRAR) CUYA SUPERFICIE MÍNIMA ES DE 150,000.00 METROS CUADRADOS (15,00 HECTÁREAS), POR CUANTO LA SUPERFICIE DE 4,212,14 METROS CUADRADOS CON LO QUE EL PREDIO NO CUMPLE LA SUPERFICIE MÍNIMA VIGENTE, EN CUANTO ESTA SUPERFICIE NO SUPERA LA CABIDA MÍNIMA.

2.3 SUELO RURAL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL VEGETACIÓN ARBUSTIVA Y HERBACEA (SRPAVA) CUYA SUPERFICIE MÍNIMA ES DE 100,000.00 METROS CUADRADOS (10,00 HECTÁREAS), POR CUANTO LA SUPERFICIE DE 4,236,16 METROS CUADRADOS POR LO QUE NO CUMPLE LA SUPERFICIE MÍNIMA VIGENTE, EN CUANTO ESTA SUPERFICIE NO SUPERA LA CABIDA MÍNIMA EN LA RESPECTIVA CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.

3.- QUE EL PREDIO ACTUALMENTE SE ENCUENTRA ATRAVESADO POR UN CAMINO VECINAL CAMINO VECINAL, QUE PERMITE EL ACCESO VEHICULAR Y PEATONAL A LOS DE LAS PROPIEDADES DE LA FAMILIA NAULA RAMON, A SU VEZ, ESTE CAMINO VECINAL SE ENCUENTRA EN REGULAR ESTADO, CUYA SECCIÓN TRANSVERSAL PROMEDIO ES DE HASTA 3,50 METROS.

EL CAMINO VECINAL SE ENCUENTRA COMPRENDIDO ENTRE LOS TRAMOS COMPRENDIDOS ENTRE LOS VÉRTICES P32 A P33 Y DE P17 A P18 EN LAS ORIENTACIONES SUR Y OESTE RESPECTIVAMENTE, DETERMINANDO ASÍ UNA SUPERFICIE DE 502,01 METROS CUADRADOS; LO CUAL NO SE REGULARIZARÁ A FAVOR DE LOS ADMINISTRADOS QUEDANDO ASÍ UNA SUPERFICIE TOTAL A REGULARIZAR DE 20.328,08 METROS CUADRADOS.

4.- DE REQUERIR LOS ADMINISTRADOS, CUALQUIER PERMISO DE HABILITACIÓN DEL SUELO, DEBERÁN DE SOLICITAR LAS RESPECTIVAS AUTORIZACIONES SUJETOS AL MARCO JURÍDICO Y TÉCNICO VIGENTE A LA PRESENTACIÓN DE SU DOCUMENTACIÓN, POR LO QUE EL PRESENTE TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES PARA ASÍ DETERMINAR UN CUERPO CIERTO Y DETERMINADO, ES CON LA FINALIDAD DE ESTABLECER SUS DIMENSIONES, SUPERFICIE Y UBICACIÓN, MÁS NO AUTORIZA NINGUNA SUBDIVISIÓN, FRACCIONAMIENTO, LOTIZACIÓN O URBANIZACIÓN DEL PREDIO AL ESTAR ATRAVESADO POR UN CAMINO VECINAL.

5.- DEL ARTÍCULO 19 DE LA ORDENANZA DE TITULARIZACIÓN, REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENOS UBICADOS EN EL CANTÓN NABÓN, PUBLICADA EN EL REGISTRO OFICIAL NRO. 1671 DE FECHA 14 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, QUE EN EL PUNTO SEXTO REZA DE LA SIGUIENTE MANERA

- EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO TOTAL DEL PREDIO Y LA PROPUESTA DE PARTICIÓN GEORREFENCIADO EN EL SISTEMA UTM, DATUM WGS 84, ZONA 17 SUR, CON FIRMA DE RESPONSABLE TÉCNICO EN EL FORMATO SUMINISTRADO POR EL GAD MUNICIPAL, 7 (SIETE) ORIGINALES Y UN CD CON EL ARCHIVO EN FORMATO DIGITAL CAD DWG. VERSIÓN 2015 O ANTERIORES. EL LEVANTAMIENTO DEBERÁ CONTENER LA INFORMACIÓN DEL PREDIO INCLUIDO: CABIDA EN METROS CUADRADOS, CONSTRUCCIONES EXISTENTES, CANALES, QUEBRADAS, PASOS DE AGUA, CAMINOS PÚBLICOS, PRIVADOS O VECINALES, SERVIDUMBRES DE PASO ACTIVAS O PASIVAS, SE DEBERÁ ADEMÁS GRANEAR REDES ELECTICAS Y RESERVORIOS DE PASAR POR EL PREDIO O ESTÉN ALEDAÑOS AL MISMO, Y DEMÁS ELEMENTOS IDENTIFICABLES EN EL INMUEBLE.*

EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO NO INCORPORA LA PROPUESTA DE PARTICIÓN, MÁS BIEN EL PREDIO A SINGULARIZAR CORRESPONDERÍA AL LEVANTAMIENTO TOTAL DEL PREDIO EN CUANTO LA DECLARACIÓN JURAMENTADA OTORGADA POR EL DR. ANGEL POLIBIO ORDOÑEZ, NOTARIO SUPLENTE ENCARGADO DEL CANTÓN NABÓN DE FECHA 29 DE AGOSTO DEL 2023 EN EL ARTÍCULO A) LOS SRS. EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN Y MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO DECLARAN NO ESTAR EN LITIGIO O EN PROCESO DE PARTICIÓN JUDICIAL O EXTRAJUDICIAL, SIENDO POSEEDORES DEL CIEN POR CIENTO DE LOS DERECHOS Y ACCIONES DEL INMUEBLE.

6.- EN CONFORMIDAD AL ARTÍCULO 19 DE LA ORDENANZA ANTES INDICADA, EL PREDIO NO SE ENCUENTRA AFECTADO CON EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE.

7.- EL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN DE DIMENSIONES Y SUPERFICIE, SE EMITE EN VIRTUD A LAS OBSERVACIONES EN CONFORMIDAD AL INFORME TÉCNICO DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS NRO. 014 DE FECHA 19 DE MARZO DEL 2024, SUSCRITO POR LA ARQ. LAURA LEMA, ANALISTA DE AVALÚOS Y CATASTROS DEL GADM NABÓN, INDICANDO QUE "DE ACUERDO A LA ORDENANZA SE HA PROCEDIDO A VERIFICAR LAS DIMENSIONES DEL TERRENO SOBRE LA CARTOGRAFÍA PREDIAL. DE LA REVISIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO Y LA CARTOGRAFÍA PREDIAL SE OBSERVA QUE EL COLINDANTE REGISTRADO EN EL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO SANTOS MALDONADO NESTOR TARQUINO DE P13 A P16 DIFIERE DEL REGISTRADO EN LA CARTOGRAFÍA PREDIAL NAULA RAMÓN EDGAR GONZALO".

POR TAL MOTIVO, UNA VEZ REVISADO EL NUEVO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DE FECHA 21 DE MARZO DEL 2024 UNA VEZ REVISADO CON FECHA 01 DE ABRIL DEL 2024, MISMO QUE HA SIDO ELABORADO POR EL ING. MSC. BRYAN OCHOA CABRERA, COMO DELEGADO TÉCNICO DEL PROCESO NRO. LT-167-2023-DA-GADMN, ES PROCEDENTE SIN QUE ESTO CONTRADIGA LO INDICADO EN LA SUPERFICIE MÍNIMA REQUERIDA Y QUE SE ENCUENTRA DETALLADA EN LOS PUNTOS 2.1), 2.2) Y 2.3) MISMO QUE SALVO MEJOR CRITERIO LEGAL QUE EL ENTE RECTOR LEGAL PROCEDA A AUTORIZAR, MÁS BIEN EL PRESENTE INFORME TÉCNICO ÚNICAMENTE ES PROCEDENTE CONTINUAR CON EL PRESENTE TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS SRS. MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO Y EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN, EN CUANTO A LA NUEVA REVISIÓN TÉCNICA AL NUEVO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO NO ALTERA, NI RECTIFICA LA UBICACIÓN, SUS DIMENSIONES Y SUPERFICIE A REGULARIZAR QUE UNA VEZ VERIFICADO EN CONFORMIDAD AL INFORME TÉCNICO DE VERIFICACIÓN DE LINDEROS, DIMENSIONES Y SUPERFICIE DE FECHA 29 DE ENERO DEL 2024, MÁS BIEN EL PROFESIONAL RESPONSABLE HA PROCEDIDO A RECTIFICAR LA OBSERVACIÓN TÉCNICA SUSCRITA POR LA ARQ. LAURA LEMA, EN CUANTO EL NOMBRE DEL COLINDANTE ENTRE LOS VÉRTICES P13 A P16 ASÍ COMO EN EL RESPECTIVO INFORME DE LINDERACIÓN ES EL SR. EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN Y CAMINO PÚBLICO EN MEDIO, DADO QUE LOS SRS. EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN Y MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO, SON PROPIETARIOS TAMBIÉN DEL PREDIO UBICADO TRÁS EL CAMINO PÚBLICO ENTRE P13 A P16 QUIENES OSTENTAN TÍTULO DE

DOMINIO QUE SE ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN NABÓN DE FECHA 14 DE JULIO DEL 2017 E INSCRITO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN NABÓN BAJO EL NRO. 171 CON FECHA 01 DE AGOSTO DEL 2017, BIEN INMUEBLE QUE SE ENCUENTRA TAMBIEN EN PROCESO DE REGULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE DERECHOS Y ACCIONES SINGULARES QUE SE ENCUENTRA EN PROCESO ADMINISTRATIVO NRO. LT-164-2023-DA-GADMN.

HASTA AQUÍ EL PRESENTE INFORME TÉCNICO CON LA FINALIDAD DE DETERMINAR LAS DIMENSIONES, CABIDA Y UBICACIÓN DEL PREDIO DESCRITO EN EL PUNTO 1; DEBIENDO INDICAR QUE EL PREDIO CUMPLE ÚNICAMENTE CUMPLE CON LA SUPERFICIE MÍNIMA EN UNA SOLA CATEGORÍA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DETALLADA EN EL PUNTO 2.1 Y REQUERIDA EN CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE, POR LO CUAL DEL PRESENTE INFORME TÉCNICO CUMPLE CON LAS DIMENSIONES, SUPERFICIE Y UBICACIÓN POR LO CUAL ES PROCEDENTE CONTINUAR CON EL PRESENTE TRÁMITE DE REGULARIZACIÓN DE ADMINISTRATIVA DE LOS DERECHOS SINGULARES, NO OBSTANTE, SALVO MEJOR CRITERIO QUE EL ENTE RECTOR DEL PROCESO DEL SIGUIENTE PROCESO DE REGULARIZACIÓN EN CONFORMIDAD AL MARCO LEGAL, PROCEDA CONTINUAR O NO CON EL SIGUIENTE PROCESO INFORMANDO QUE EN PARTE CUMPLE CON LAS SUPERFICIES MÍNIMAS VIGENTES, PARA QUE SOLICITEN LA RECTIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN JURAMENTADA Y EL RESPECTIVO INFORME DE SITUACIÓN CATASTRAL EN CUANTO SEGÚN LOS DOS PRIMEROS PUNTOS DEL MEMORANDO NRO. 101- ULT-E-2023 DE FECHA 29 DE DICIEMBRE DEL 2023 LOS VÉRTICES P1, P2, P14, P16 Y P26 Y EL TRAMO COMPRENDIDO ENTRE LOS VÉRTICES P12 A P13 CAMBIARÍAN LA FORMA DEL PRIMER LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO INICIALMENTE PRESENTADO, DETERMINANDO ASÍ SUS DIMENSIONES, CABIDA Y UBICACIÓN DEL PREDIO A REGULARIZAR”.

Que, mediante Memorando Nro. 038-CS-GADMN-2024, de fecha 11 de marzo de 2023, emitido por la Lcda. Mariuxi Hurel Andrade, de la Unidad de Comunicación, manifiesta que, con relación al trámite administrativo, las publicaciones se efectuaron en el medio de comunicación Radio Austral 91.3, los días 5, 6 y 7 de febrero de 2024, cartelera municipal y página web institucional.

Que, dentro del trámite signado con el número **LT167-2023-DA/ED-GADMN**, se cuenta con el Informe Técnico de Legalización de Tierras No. 024 de fecha 1 de mayo de 2024, 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 regularización, se encuentra catastrado bajo una clave catastral de un predio más grande, con las siguientes características:

CLAVE CATASTRAL: 0104515101005257

Área de terreno: 2.032500 HA

Avalúo de terreno: 17,600.43 USD

Área de construcción: 71.99 m²

Avalúo de la construcción: 3,751.35 USD.

Una vez que se ha corregido la observación realizada en el informe técnico de legalización de tierras Nro. 14 de fecha 19 de marzo de 2024, y de acuerdo a la ordenanza se ha procedido a verificar las dimensiones del terreno sobre la cartografía predial. De la revisión del levantamiento planimétrico y la cartografía predial se determina que no observaciones”

Que, se cuenta con el “Informe Legal de Titularización y Partición de Predios que se Encuentren en Posesión de Titulares de Derechos Singulares o Universales”, de fecha 10 de julio de 2024, documento a través del cual el Dr. Mauricio Calahorrano, Procurador Síndico e Instaurador del Proceso, señala lo siguiente: “**CONCLUSIONES:** *Con los antecedentes expuestos al haberse cumplido con los requisitos exigidos en la ordenanza, cumpliéndose con el debido proceso, el Departamento Jurídico emite INFORME LEGAL FAVORABLE, a la regularización del bien inmueble con clave catastral 0104515101005257, perteneciente a los cónyuges señores Edgar Gonzalo Naula Ramón y María Cecilia Quezada Cojitambo, cuyos linderos y dimensiones constan dentro del Informe de Verificación de Linderos, dimensiones y superficie emitido por el Ingeniero Luis Tello, Topógrafo de la Unidad de Legalización de Tierras en fecha 03 de abril de 2024 y dentro del plano aprobado por la Dirección de Control Municipal cuyos datos son responsabilidad del administrado, los mismos que constan en el plano adjunto; siendo el total del predio: 20,830.09 metros cuadrados, el área a regularizar: 20.328,08 metros cuadrados, el porcentaje de variación es de 4.15% y el excedente de: 830,09 metros cuadrados”:*

Que, en Sesión Ordinaria llevada a efecto el día jueves 12 de agosto de 2024, el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Nabón, al tratar el cuarto punto “**CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT167-2023-DA/ED-GADMN, SOLICITADO POR LOS CÓNYUGES MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO Y EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN**”, resolvió: “*Dar por conocido el cuarto punto del Orden del Día “CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL TRÁMITE ADMINISTRATIVO SIGNADO CON EL NÚMERO LT167-2023-DA/ED-GADMN, SOLICITADO POR LOS CÓNYUGES MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO Y EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN”;* y, remitir al señor Patricio Maldonado Jiménez, Alcalde del cantón

*Nabón, el expediente del trámite administrativo Nro. **LT167-2023-DA/ED-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 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:

ART. 1.- DECLARAR la titularización de derechos y acciones como cuerpo cierto del predio de propiedad de los cónyuges **MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO y EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN**, ubicado en el sector Guruquis, parroquia Cochapata, cantón Nabón, provincia del Azuay, con clave catastral 0104515101005257.

ART. 2.- AUTORIZAR la rectificación y regularización de excedente del predio descrito en el artículo anterior, de propiedad de los cónyuges **MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO y EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN**; bien inmueble que rectificado queda con los siguientes linderos y dimensiones:

ÁREA TOTAL DEL PREDIO: 20,830.09 m²

ÁREA TOTAL A REGULARIZAR: 20,328.08 m²

PORCENTAJE DE VARIACIÓN: 4.15%

EXCEDENTE: 830.09 m²

LINDEROS Y DIMENSIONES				
ORIENTACION	TRAMO	COLINDANTE	LONGITUD TOTAL (TRAMO) EN m.	DESCRIPCIÓN DEL TRAMO
NORTE	DE P1 A P2	CON ANTES: CESAR AUGUSTO RAMON ENRIQUEZ, DANIEL SALVADOR RAMON ENRRIQUEZ Y MARIA RUFINA RAMON ENRRIQUEZ; AHORA: BALDOMIRA DE JESUS RAMON ENRIQUEZ	91,62	DE P1 A P2 EN 91.62 m

ESTE	DE P2 A P13	CON NESTOR TARQUINO SANTOS MALDONADO Y CAMINO PÚBLICO EN MEDIO	155,07	DE P2 A P3 EN 10.51 m; DE P3 A P4 EN 11.36 m; DE P4 A P5 EN 9.72 m; DE P5 A P6 EN 14.71 m; DE P6 A P7 EN 14.01 m; DE P7 A P8 EN 16.70 m; DE P8 A P9 EN 20.06 m; DE P9 A P10 EN 15.13 m; DE P10 A P11 EN 13.60 m; DE P11 A P12 EN 11.93 m Y DE P12 A P13 EN 17.34 m
	DE P13 A P16	CON EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN Y CAMINO PÚBLICO EN MEDIO	56,97	DE P13 A P14 EN 15,66 m; DE P14 A P15 EN 16,41 m Y DE P15 A P16 EN 24,90 m
SUR	DE P16 A P17	CON ANTES: CESAR AUGUSTO RAMON ENRIQUEZ, DANIEL SALVADOR RAMON ENRRIQUEZ Y MARIA RUFINA RAMON ENRRIQUEZ; AHORA: HEREDEROS DE VICTOR QUEZADA	4,44	DE P16 A P17 EN 4,44 m
	DE P17 A P18	CON CAMINO VECINAL A LAS PROPIEDADES DE LA FAMILIA NAULA RAMON	13,70	DE P17 A P18 EN 13,70 m
	DE P18 A P23	CON ANTES: CESAR AUGUSTO RAMON ENRIQUEZ, DANIEL SALVADOR RAMON ENRRIQUEZ Y MARIA RUFINA RAMON ENRRIQUEZ; AHORA: HEREDEROS DE VICTOR QUEZADA	87,99	DE P18 A P19 EN 22,92 m; DE P19 A P20 EN 31,99 m; DE P20 A P21 EN 13,34 m; DE P21 A P22 EN 7,15 m Y DE P22 A P23 EN 12,59 m
OESTE	DE P23 A P32	CON ANTES: JOSE BLAS NAULA; AHORA: DELICIO MALDONADO NAULA	83,73	DE P23 A P24 EN 10.80 m; DE P24 A P25 EN 4.06 m; DE P25 A P26 EN 3.29 m; DE P26 A P27 EN 10.20 m; DE P27 EN P28 EN 9.50 m; DE P28 A P29 EN 14.03 m; DE P29 A P30 EN 9.66 m; DE P30 A P31 EN 17.48 m Y DE P31 A P32 EN 4.71 m
	DE P32 A P33	CON CAMINO VECINAL A LAS PROPIEDADES DE LA FAMILIA NAULA RAMON	9,08	DE P32 A P33 EN 9.08 m
	DE P33 A P41	CON ANTES: JOSE BLAS NAULA; AHORA: HEREDEROS DE ANGEL NAULA JICAY Y CAMINO VECINAL A LAS PROPIEDADES DE LA FAMILIA NAULA RAMON EN MEDIO	119,63	DE P33 A P34 EN 3.28 m; DE P34 A P35 EN 4.06 m; DE P35 A P36 EN 10.48 m; DE P36 A P37 EN 34.23 m; DE P37 A P38 EN 10.99 m; DE P38 A P39 EN 28.45 m; DE P39 A P40 EN 10.15 m; DE P40 A P41 EN 10.91 m Y DE P41 A P1 EN 7.08 M

ART. 3.- DISPONER a la Dirección Financiera emitir el título de crédito para el cobro de la tasa contemplada en la Ordenanza.

ART. 4.- 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.

ART. 5.- DISPONER al Departamento de Secretaría General y de Concejo, notificar con la presente resolución a los cónyuges **MARÍA CECILIA QUEZADA COJITAMBO** y **EDGAR GONZALO NAULA RAMÓN**, para que procedan con la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Nabón.

ART. 6.- PUBLÍQUESE la presente resolución en la página web institucional, medios digitales y/o físicos oficiales del GAD Municipal.

Dado en el cantón Nabón, el 22 de agosto de 2024.

Sr. Patricio Maldonado Jiménez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN NABÓN