

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

RESOLUCIÓN NO.-0108-CM-2025.

RESOLUCIÓN QUE OTORGA LA TITULARIZACIÓN POR POSESIÓN DEL BIEN INMUEBLE DENOMINADO "PARQUE CENTRAL", A FAVOR DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO.

Proceso Administrativo Sumario para la Titularización No. 05-GADMSO-PAT 2025

CONSIDERANDO:

Sevilla de Oro, martes 23 de diciembre de 2025, a las 10h15 pm.- **VISTOS:** En lo principal el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en calidad de Máximo Órgano de deliberación de esta entidad, y como Órgano de la función de resolución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme lo establecido en el Art. 7 de la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 346, de fecha 3 de julio de 2025, la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, lo que establece el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el cual menciona que 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. Esta autoridad es competente para conocer y resolver los Procesos Administrativos Sumarios para la titularización de bienes inmuebles en posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, de conformidad con la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, le corresponde a esta autoridad, conocer y resolver la presente petición de orden administrativa. Por lo que, declaramos que somos legal y legítimamente competentes para conocer, tramitar y resolver el presente Proceso Administrativo Sumario para la titularización de bienes inmuebles en posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, referente al bien inmueble denominado Parque Central, mismo que se encuentra ubicado en el barrio Central, parroquia Sevilla de Oro, cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay; el mismo que consta catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla del cantón Oro bajo la clave catastral 01-13-50-01-01-028-010-000; cuya superficie total del terreno asciende a 307.53 m², de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias vigentes. En tal virtud, este Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, es competente para el conocimiento, análisis y resolución del presente Proceso Administrativo Sumario para la titularización de bienes inmuebles en posesión del Gobierno Autónomo

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro. Quien remite el presente proceso, ante aquello previo a resolver conforme corresponde se considera: **PRIMERO.- ANÁLISIS DE ADMISIBILIDAD.-** Conforme lo establecido en Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, el COOTAD y la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, corresponde a esta autoridad administrativa analizar si el presente proceso de titularización ha sido oportunamente interpuesta y si la actuación administrativa objeto del presente proceso cumple con los requisitos que no son simples formalidades, sino que, por la naturaleza del medio constituyen condicionamientos de obligatorio cumplimiento, dependiendo de aquello la admisibilidad a trámite; siendo fase de admisión, el momento oportuno para verificar el cumplimiento de los requisitos formales y de fundamentación, se analiza. **a) Oportunidad.** - El presente Proceso Administrativo Sumario de Titularización de Bienes Inmuebles se inicia de oficio por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, en ejercicio de sus facultades legales y constitucionales de administración, conservación y titularización de los bienes municipales. La iniciativa de oficio garantiza la oportunidad y eficacia en la regularización de los bienes de propiedad del GADMSO, evitando retrasos que puedan afectar la gestión pública, la seguridad jurídica y la adecuada administración de los recursos y bienes del cantón. Se considera oportuno que la institución actúe proactivamente, conforme a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD, y la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GAD Municipal, con el fin de asegurar la titularidad legal y el registro catastral actualizado del bien inmueble denominado "Parque Central", garantizando su correcta administración y protección legal. En tal virtud, la solicitud interpuesta se declara con lugar y es aceptada a trámite por presentarse de manera oportuna. **b) Del cumplimiento de los requisitos.** - Se verifica que el Informe Técnico, conforme al Art. 11 de la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, cumple con los estándares y formalidades establecidas. Asimismo, el Auto Administrativo de Inicio se encuentra debidamente emitido, respetando lo previsto en el Art. 16 de la mencionada Ordenanza, garantizando la validez del acto administrativo. Por último, el Dictamen se ajusta al contenido y requisitos establecidos en el Art. 33 de la Ordenanza referida, incorporando los elementos esenciales para la procedencia del trámite. En consecuencia, se constata que el presente procedimiento cumple íntegramente con los requisitos legales y administrativos exigidos, dando cumplimiento a las disposiciones normativas vigentes aplicables al proceso de titularización de bienes inmuebles en posesión del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro. **c) Del Acto Administrativo.** - Los actos administrativos emanados de las entidades públicas constituyen, conforme a lo dispuesto en el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, manifestaciones de la voluntad de la administración cuyo efecto determinante es producir consecuencias jurídicas individuales y directas sobre los administrados. En el presente caso, dicho acto

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

se materializa en el procedimiento de titularización de bienes en posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, conforme a lo establecido en la Disposición General Quinta del COA y en la Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GADMSO. Por tanto, el acto administrativo emitido tiene plena eficacia jurídica para generar derechos y obligaciones específicos, dentro del marco normativo vigente, asegurando la legalidad y formalidad del procedimiento correspondiente. **d) De la posesión.** - El Art. 603 del Código Civil, establece que uno de los modos de adquirir el dominio es la ocupación y la prescripción. El Art. 715 del Código Civil establece que la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre", al mencionarse que la posesión es la tenencia de una cosa, se constata que nuestro ordenamiento jurídico es seguidor de la teoría de la voluntad, ya que la tenencia es un hecho. Para Rosas Vial "generalmente la posesión va estar unida al dominio, por tal motivo el propietario de un objeto será el que tenga su posesión, pero también encontraremos situaciones en las que la posesión de un objeto se encuentra en un tercero, en este caso se generarían intereses contrapuestos, la del propietario y la del poseedor, para resolver este conflicto, la ley busca quedarse solamente con una de las pretensiones". Identificación de la persona o personas naturales o jurídicas presuntamente propietarios del bien inmueble, y demás interesados. **SEGUNDO.- ANTECEDENTES.-** El presente proceso administrativo sumario de titularización fue iniciado en el marco de las atribuciones institucionales de la Municipalidad y por instrucción de la Procuraduría Sindica, constando en el expediente el memorándum N.º 014-GADMSO-PS-AJ-PT-2025, de fecha 2 de septiembre de 2025, suscrito por la Abg. Paola Torres, funcionaria instructora de los procesos de titularización, mediante el cual se ordenaron las diligencias preliminares para la identificación y regularización de bienes inmuebles que no ostentan título inscrito a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro. A dicho antecedente se incorporó lo siguiente: **Que**, en el cantón existen bienes inmuebles que se encuentran en posesión y uso del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro; sin que cuenten con título de dominio; hecho que constituye un grave problema de orden social, por lo que, es necesario que el GADMSO, regularice dichos bienes inmuebles; **Que**, la Ordenanza Para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 346, de fecha 3 de julio de 2025, cuyo espíritu normativo es el, de realizar el acto administrativo mediante el cual, el GAD Municipal de Sevilla de Oro adjudica o enajena el derecho de dominio de un predio de dominio público municipal en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sevilla de Oro, siempre y cuando lo haya venido poseyendo de buena fe por más de cinco años; **Que**, mediante certificado N.-166-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, el Dr. Miguel Ángel León Tenemaza, Registrador de la Propiedad y Mercantil del cantón Sevilla de Oro, manifiesta: "Revisado los índices de Propiedades a mi cargo desde el año 1996 a la



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

fecha se constata que a Nombre de GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO, NO consta inscrito o registrado ningún bien inmueble denominado PARQUE CENTRAL, se deja constancia que el Registro de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro, no lleva sus archivos por Folio Real sino mediante el sistema de Folio Personal al no existir la vinculación de la información catastral con la información registral, por lo que no se puede determinar con exactitud que un predio se encuentra inscrito o no, quedando bajo responsabilidad Penal conforme la declaración juramentada recibida del solicitante y de los organismos o entidades requirentes de la presente certificación la utilización de este documento”; **Que**, mediante certificado N.-1664-2025 de fecha 14 de octubre de 2025, la Abg. Jessica Calderón Torres, Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón Paute, manifiesta: “Revisados los libros de registros de la oficina a mi cargo según sus índices, Que, a nombre de la Parque Central, perteneciente al cantón Sevilla de Oro, NO CONSTA INSCRITO BIENES, con un área total de 307.53 m²”; **Que**, en fecha **24 de octubre de 2025**, la Abg. Paola Torres Lema, profesional encargada del Órgano Instructor para la Titularización de bienes inmuebles en posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, **emitió el AUTO DE INICIO del Proceso Administrativo de Titularización No. 05-GADMSO-PAT-2025**, mediante el cual **califica el presente trámite como claro y completo, declara procedente su admisión a trámite, y solicita a las unidades y direcciones del GAD Municipal la remisión de los informes y la realización de las diligencias necesarias** para que se emitan los respectivos informes en cumplimiento del procedimiento; **Que**, de acuerdo con el memorándum No 059-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025, suscrito por el Arquitecto Carlos Tapia, Jefe de Avalúos y Catastros, en fecha 17 de septiembre del 2025, el bien se encontraba catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sevilla de Oro, por lo tanto, se adjunta los certificados de avalúo que muestran tanto el valor antes como después de la actualización del predio; **Que**, según consta en la razón de notificación, suscrita por la Abogada Daniela Ocaña Heras, Secretaria Ad-Hoc del presente proceso, se efectuó la notificación personal al colindante del bien sujeto a titularización, en su calidad de sujeto procesal y posible interesado, haciéndole entrega de la documentación correspondiente; sin embargo, se deja constancia de que éste manifestó de manera escrita su negativa a recibirla en fecha 27 de noviembre; **Que**, el señor Román Castro, Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes del GADMSO, en fecha de recibido 27 de octubre de 2025, mediante informe técnico N.-005-GADMSO-DF-GA-RC-2025, informa que *“El inmueble denominado PARQUE CENTRAL ubicado en el Barrio Central del cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay, se encuentra en posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida, por más de 5 años por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sevilla de Oro”*; **Que**, mediante memorándum N.- 044-GADMSO-ADPOT-JL-BP-2025, de fecha de acuso de recibido 27 de octubre del 2025, suscrito por el Lcdo. José Luis Berzosa, Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento, certifica que, el presente cuerpo de terreno, no se encuentra destinado para ningún proyecto dentro del Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a la ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO, aprobada por parte del Concejo Cantonal y publicada en Edición Especial N° 1755 - Registro Oficial. Además, no se encuentra afectado como patrimonio cultural”; **Que**, en fecha 27 de octubre del 2025, mediante el memorándum 060-USARAP-SP- GADMSO-2025, emitido por la Ing. Silvana Peralta, Jefa de la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, emite el informe técnico de evaluación de Riesgos en las zonas vulnerables del cantón Sevilla de Oro, estableciendo la siguiente conclusión “Luego del análisis respectivo en base a la ubicación del terreno, a la inspección in-situ y según PUGS, se termina concluyendo que la propiedad no se encuentra en zona vulnerable o de riesgo, además el terreno presenta una pendiente entre el 0 y 2% de tipo plana. No hay asentamientos de ningún tipo hasta el momento. Proceder con el trámite según corresponda”; **Que**, mediante Oficio N.-125-GADMSO-TIC-MA-2025, suscrito en fecha 27 de octubre de 2025, por el Ing. Marcelo Avecillas, Analista de Gestión de la Sección de Gestión de Tecnologías de la Información y la Comunicación, informa “El proceso de titularización N. 005-GADMSO-PAT-2025, fue cargado a la página oficial del GADMSO, en fecha 27 de octubre de 2025. Garantizando informar a la colectividad y permitir el derecho de oposición por parte de terceros”; **Que**, en fecha 31 de octubre de 2025, mediante Oficio N.-121-GADMSO-UGCRP-JJ-2025, suscrito por el Lcdo. Juan Jaya, Jefe de la Unidad de Gestión de Comunicación y Relaciones Públicas, informa “Que el extracto de publicación del proceso de titularización N. 005-GADMSO-PAT-2025, fue difundido mediante publicaciones a través de la página oficial de Facebook del GAD Municipal, en fechas 24, 27 y 31 de octubre de 2025. Todo ello, con el propósito de informar a la colectividad y permitir el ejercicio del derecho de oposición por parte de terceros interesados” **Que**, en fecha 26 de noviembre del 2025, se sienta razón, de las actuaciones realizadas por la Abogada Daniela Ocaña Heras, Secretaria Ad-Hoc del presente proceso, quien fija carteles del Auto Administrativo de Inicio en las tres parroquias del cantón Sevilla de Oro, en los tres lugares concurridos, por el plazo de ocho días consecutivos; **Que**, la funcionaria instructora de los procesos administrativos de titularización Abogada Paola Torres, Analista 1 de la Dirección de Procuraduría Sindica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en fecha 11 de diciembre del 2025, emite la siguiente providencia: “Se deja expresa constancia que a la presente fecha. 1) Se encuentran debidamente incorporados y disponibles en el expediente todos los informes técnicos requeridos para su sustanciación. Así, consta a fojas 17, 18 y 19 el informe presentado por el Sr. Román Castro, Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes y Bodega del GADMSO; a fojas 20 y 21 el informe técnico emitido por el Lcdo. José Luis Berzosa, Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMSO; a fojas 22 y 23 el informe técnico elaborado por la Ing. Silvana Peralta, Jefa de la Unidad de Gestión de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos del GADMSO; a foja 24 el informe suscrito por el Ing. Marcelo Avecillas, Analista de la Sección de Gestión de Tecnologías de la Información y la Comunicación; y, finalmente a fojas 25, 26 y 27 el

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

informe técnico del Sr. Juan Jaya, Jefe de la Unidad de Comunicación y Relaciones Públicas del GADMSO. 2) En mérito de haberse cumplido con la fase técnica se declara cerrada dicha etapa procesal. 3) Considerando que en fecha 27 de noviembre se realizaron las respectivas notificaciones a los colindantes y posibles sujetos interesados, se abrió el periodo de prueba, a la presente fecha han transcurrido diez (10) días término, por ende, se declara cerrada dicha etapa probatoria. 4) Se dispone remitir el expediente completo al Abg. Henry Jaramillo Procurador Síndico del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro, a fin de que, en el ámbito de sus competencias legales y conforme a lo establecido en la Ordenanza Para La Titularización De Bienes Inmuebles En Posesión Del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Del Cantón Sevilla De Oro, emita el correspondiente informe técnico-jurídico que sustente la continuidad del proceso de titularización del bien denominado "Parque Central", garantizando de esta manera la legalidad, seguridad jurídica y transparencia del trámite administrativo en curso"; y Que, el Abogado Henry Jaramillo, Procurador Síndico del GAD Municipal emitió el informe N.º 0047-GADMSO-PS-AJ-PT-2025, de fecha 12 de diciembre de 2025 (fojas 36 a 43), en el cual, luego de un análisis pormenorizado de las pruebas documentales y técnicas recabadas en el proceso, concluye que: "Luego de un exhaustivo análisis jurídico y administrativo, se concluye que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, cumple plenamente con los requisitos legales y administrativos para proceder a la titularización del bien inmueble denominado Parque Central. La posesión del predio por parte del GADMSO ha sido pacífica, pública e ininterrumpida por más de cinco años, respaldada por informes técnicos, certificados catastrales, actos de inversión pública y publicaciones a la ciudadanía y a posibles interesados, lo que constituye evidencia suficiente de posesión efectiva con ánimo de señor y dueño. Asimismo, la titularización se fundamenta en la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, la Constitución de la República del Ecuador, el COOTAD y la Ordenanza Municipal para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GADMSO, que otorgan competencia legal al GAD Municipal para regularizar bienes de dominio público dentro de su jurisdicción mediante acto administrativo. La consolidación de la titularidad garantiza seguridad jurídica, protección del bien público, transparencia en la gestión municipal y cumplimiento de la función social de la propiedad. En consecuencia, esta **PROCURADURÍA SÍNDICA EMITE INFORME FAVORABLE** para que se proceda con la titularización de la Parque Central a favor del GADMSO, asegurando así la legalidad, el ordenamiento territorial y la correcta administración del patrimonio municipal".

TERCERO.- DETERMINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.- El bien inmueble denominado "Parque Central", se encuentra ubicado la parroquia Sevilla de Oro, cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay, específicamente en el Barrio Central, catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, bajo la clave catastral No.-01-13-50-01-01-028-010-000; con una superficie total del terreno de 307.53 m², linderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE.-** En 3.83 metros con la Avenida 10 de Agosto. **POR EL NORTE.-** En 4.48 metros con la Curia Arquidiocesana-Iglesia Central Sevilla de Oro. **POR EL SUR.-** En 19.98 metros con la Calle Octavio Díaz.

POR EL ESTE.- En 29.27 metros con la Curia Arquidiocesana-Iglesia Central Sevilla de Oro. **Y POR EL OESTE.-** En 28.31 metros con la Avenida 10 de Agosto. Con un avalúo total de \$ 16.594,32 **DIECISÉIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 32/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.** **CUARTA. - EVALUACIÓN DEL PROCESO INSTRUCTOR PRACTICADO POR EL FUNCIONARIO INSTRUCTOR.** - La evaluación del proceso instructivo practicado por la funcionaria instructora en el Proceso Administrativo Sumario para la titularización del Parque Central a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro evidencia un cumplimiento diligente, sistemático y plenamente ajustado a derecho de las normas constitucionales, legales y reglamentarias aplicables. La funcionaria fundamentó su actuación en la Constitución de la República del Ecuador, específicamente en los artículos 1, 226, 238, 264, 267, 321 y 66 numeral 26, asegurando la observancia del principio de legalidad, el reconocimiento de competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, la administración de bienes públicos y el derecho a la propiedad en sus diversas formas, con función social y ambiental. Asimismo, su actuación se sustentó en la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, que faculta a las administraciones públicas a adquirir la titularidad de bienes inmuebles en posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida por más de cinco años y sin inscripción registral, mediante auto administrativo emitido por la autoridad competente. De igual manera, se consideró la Ordenanza Municipal sobre Titularización de Bienes Inmuebles del GADMSO, que desarrolla los procedimientos administrativos aplicables, estableciendo los mecanismos de apertura, trámite y cierre de la etapa probatoria, así como el debido proceso que debe observarse para garantizar derechos de terceros. Durante la etapa probatoria, declarada mediante providencia emitida el 27 de noviembre de 2025, la funcionaria instructora otorgó a los presuntos poseedores, colindantes y terceros interesados un plazo de diez (10) días para presentar pruebas, solicitar actuaciones probatorias o ejercer cualquier derecho de defensa que consideraran pertinente, cumpliendo estrictamente con lo previsto en la Ordenanza Municipal y en el artículo 76 de la Constitución, en cuanto al debido proceso y al derecho de defensa de toda persona que pretendiera tener algún derecho sobre el bien. Para asegurar la publicidad, transparencia y participación ciudadana, la funcionaria dispuso la difusión del proceso a través de la página web oficial del GADMSO, redes sociales institucionales y mediante la colocación de carteles informativos en las tres parroquias del cantón, garantizando que cualquier posible opositor tuviera conocimiento suficiente para ejercer su derecho de participación. La etapa probatoria fue declarada cerrada una vez vencido el plazo otorgado, sin que se presentara oposición ni solicitud de pruebas, en cumplimiento del principio de economía procesal y conforme a lo establecido en el artículo 256 del Código Orgánico Administrativo. En cuanto a la valoración probatoria, la funcionaria instructora actuó con rigor técnico y jurídico, considerando todos los documentos incorporados al expediente como medios conducentes, pertinentes y útiles para establecer la veracidad de los hechos. Entre ellos destacan memorándums y oficios internos que documentan diligencias preliminares

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

para la identificación y regularización de bienes, certificados de los Registradores de la Propiedad que acreditan la inexistencia de titularidad privada, informes técnicos que constatan la posesión pública, pacífica e ininterrumpida del predio por más de cinco años, informes catastrales y de avalúos que identifican la ubicación, extensión y valor del inmueble, así como documentos que acreditan la publicidad del proceso y la participación de terceros mediante notificaciones, publicaciones electrónicas y colocación de carteles en las parroquias. Todos estos medios probatorios fueron evaluados de manera objetiva y razonada, garantizando que la decisión administrativa se fundara en hechos comprobados y evidencia suficiente, en plena observancia del artículo 256 del COA. Se constató además que la funcionaria actuó con diligencia, motivación, coherencia y transparencia, asegurando que se cumplieran todos los requisitos legales y administrativos para la titularización del Parque Central. Se respetaron los principios fundamentales de la función administrativa, incluyendo legalidad, objetividad, transparencia, seguridad jurídica y participación ciudadana, así como el debido proceso y el derecho a la defensa de terceros interesados, consolidando así la correcta administración del patrimonio municipal. En conclusión, el proceso instructivo practicado por la funcionaria instructora puede considerarse completo, diligente y conforme a la normativa vigente, con fundamentación legal clara y suficiente, correcta, asegurando la legalidad, legitimidad, seguridad jurídica y transparencia en la titularización del bien inmueble a favor del GADMSO, consolidando así la titularidad del Parque central de manera adecuada, segura y legítima. **QUINTO. - LA VALORACIÓN DE LA PRUEBA PRACTICADA.** - De conformidad con lo dispuesto en el artículo el Código Orgánico Administrativo, y en cumplimiento del principio de debido proceso y del derecho a la defensa contemplados en el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, se actúan los siguientes medios probatorios para que estimen pertinentes, conducentes y útiles para este acto administrativo. Entre los medios probatorios actuados, constan los siguientes documentos: el memorándum N.º 014-GADMSO-PS-AJ-PT-2025, de fecha 02 de septiembre de 2025, suscrito por la Abg. Paola Torres Analista de la Procuraduría Síndica del GADMSO, mediante el cual se ordenaron diligencias preliminares para la identificación y regularización de bienes inmuebles sin título inscrito a favor del GADMSO, que obra a foja uno (1) del expediente, constituye un acto de simple administración y tiene como valor probatorio establecer el inicio formal del proceso y la legalidad del procedimiento. El memorándum No 059-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025, a fojas 2 a las 5, suscrito por el Arquitecto Carlos Tapia, Jefe de Avalúos y Catastros, en fecha 17 de septiembre del 2025, en el cual se indica que, el bien se encuentra catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Sevilla de Oro, por lo tanto, se adjunta los certificados de avalúo que muestran tanto el valor antes como después de la actualización del predio. El Certificado N.º 1664-2025, de fecha 14 de octubre de 2025, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Paute, Abg. Abg. Jessica Calderón Torres (foja 6), acreditan que no existe inscripción de los bienes a nombre del GADMSO, y el Certificado N.º 166-2025, de fecha 22 de octubre de 2025, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

Oro, Dr. Miguel Ángel León Tenemaza a (fojas 7), acreditan que no existe inscripción de los bienes a nombre del GADMSO, constituyendo documentos públicos con valor probatorio pleno según el artículo 256 del COA, ya que prueban la inexistencia de un propietario formal y legal de dicho bien inmueble. El informe técnico No. 005-GADMSO-DF-GA-RC-2025, suscrito por el Sr. Román Castro, que obra a fojas de la 17 a la 19, constata la posesión pacífica, pública e ininterrumpida del predio por más de cinco años y determina que constituye un bien mostrenco, teniendo plena validez administrativa y probatoria conforme el artículo 256 del COA, acreditando la posesión efectiva como requisito esencial para la titularización. El Memorándum N.- 044-ADPOT-JLBP-2025, de fecha 27 de octubre del 2025, suscrito por el Lcdo. José Luis Berzosa, Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento a fojas 20 a la 21 certifica que, el presente cuerpo de terreno, no se encuentra destinado a una finalidad específica conforme del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, de acuerdo a la ORDENANZA QUE REGULA EL PLAN DE DESARROLLO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO". El memorándum 060-USARAP-SP- GADMSO-2025, a fojas 22 y 23, emitido por la Ing. Silvana Peralta, Jefa de la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos, emite el informe técnico de evaluación de Riesgos en las zonas vulnerables del cantón Sevilla de Oro, estableciendo la siguiente conclusión "Luego del análisis respectivo en base a la ubicación del terreno, a la inspección in-situ y según PUGS, se termina concluyendo que la propiedad no se encuentra en zona vulnerable o de riesgo, además el terreno presenta una pendiente entre el 0 a 2% de tipo plana. No hay asentamientos de ningún tipo hasta el momento. Proceder con el trámite según corresponda". El memorándum N.º 125-GADMSO-TIC-MA-2025-T2, de fecha 27 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Marcelo Avecillas (foja 24), certifica la publicación del proceso de titularización en la página web del GADMSO, garantizando publicidad y transparencia. El Memorándum N_121_GADMSO_UGCRP_JJ_2025, de fecha 31 de octubre de 2025, suscrito por el Lcdo. Juan Jaya (fojas 25 - 27), acredita la difusión del proceso de titularización en redes sociales, reforzando la publicidad del procedimiento y asegurando participación ciudadana. La fijación de carteles en las tres parroquias del cantón Sevilla de Oro, realizada el 26 de noviembre de 2025 por la secretaria Ad-Hoc (foja 28), garantiza la publicidad del proceso conforme a los principios de transparencia y participación ciudadana. El Informe Jurídico N.º 0047-GADMSO-PS-HJ-2025, de fecha 12 de diciembre de 2025, suscrito por el Abg. Henry Jaramillo, Procurador Síndico del GADMSO, consta del expediente desde la foja 37 a la 43, concluye que se cumplen todos los requisitos legales y administrativos para titularizar el Parque Central, fundamentándose en la Disposición General Quinta del COA, la Constitución, el COOTAD y la Ordenanza Municipal. Este informe tiene plena validez como dictamen jurídico-administrativo y su valor probatorio consiste en determinar la legalidad, seguridad jurídica y procedencia del acto administrativo de titularización, consolidando la propiedad del predio a favor del GADMSO y garantizando la correcta administración del patrimonio municipal. El dictamen emitido por la Abg. Paola Viviana Torres Lema, en

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

su calidad de funcionaria Instructora, constante desde fojas 45 a fojas 51 constituye un medio probatorio con valor pleno dentro del expediente administrativo, conforme a lo dispuesto en el artículo 256 del Código Orgánico Administrativo. Dicho dictamen tiene la finalidad de evaluar técnica y jurídicamente la procedencia de la titularización del bien inmueble denominado Parque Central, incorporando al análisis todos los antecedentes, informes técnicos, certificados catastrales y jurídicos existentes en el expediente, así como la normativa aplicable. La función principal del dictamen es emitir una recomendación fundamentada para que el Concejo Municipal adopte la resolución final de titularización, verificando que se cumplen los requisitos legales y administrativos y garantizando la seguridad jurídica del procedimiento. Su valor probatorio radica en que representa la valoración motivada y competente de la autoridad instructora, evidenciando que el predio objeto del proceso se encuentra en posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del GAD Municipal y que no existen títulos inscritos a favor de terceros, así como que se han observado los principios de legalidad, transparencia, participación ciudadana y debido proceso. En conjunto, las pruebas presentadas y evacuadas son válidas, suficientes y legalmente eficaces para demostrar que el GADMSO mantiene una posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida sobre el bien inmueble denominado Parque Central, asegurando la legalidad, legitimidad y seguridad jurídica del proceso de titularización.

SEXTO.- MOTIVACIÓN.- El artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador establece que las resoluciones de los poderes públicos deben ser debidamente motivadas, señalando que no existirá motivación si en la resolución no se enuncian las normas y principios jurídicos en los que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. En concordancia con lo anterior, el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo dispone que el acto administrativo constituye una declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa, que produce efectos jurídicos individuales o generales y que se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital, quedando constancia en el expediente administrativo. El artículo 226 de la Norma Suprema dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán únicamente las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la Ley. Asimismo, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. De igual manera, el artículo 321 de la Carta Magna dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus diversas formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa o mixta, la cual deberá cumplir con su función social y ambiental. En este sentido la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo establece que los bienes inmuebles en posesión material, de buena fe y no interrumpida por más de cinco años por parte de las administraciones públicas, y que carezcan de títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasarán a ser de propiedad de las administraciones posesionarias por mandato de la ley. Los Registradores de la

Propiedad deberán inscribir las transferencias de dominio previo auto expedido en sumario con notificación al interesado, en caso de que este y su domicilio sean identificables. En aplicación de la norma citada, los bienes en posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro pueden ser titularizados a nombre de dicha institución por mandato de la ley. No obstante, la disposición exige la sustanciación previa de un proceso sumario. Por tal motivo, el Concejo Municipal del Cantón Sevilla de Oro expidió la *Ordenanza para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro*, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 346 del 3 de julio de 2025, mediante la cual se estableció un procedimiento claro y preciso para llevar a cabo la titularización de dichos bienes, garantizando el debido proceso y el derecho a la defensa de los posibles terceros interesados. La ex Corte Suprema de Justicia, mediante Resolución No. 399 de 17 de noviembre de 2006, determinó que es propietario de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad, y únicamente esta o su representante legítimo pueden enajenarlo o transferirlo. En concordancia con ello, el artículo 1716 del Código Civil establece que el instrumento público es aquel otorgado ante notario e incorporado en un registro público, en este caso, el Registro de la Propiedad. De lo anterior se infiere que los bienes sin propietario son aquellos cuyos títulos de dominio no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad; mientras que los bienes con título inscrito tienen como propietario a quien consta como tal en dicho registro. A su vez, el artículo 739 del Código Civil dispone que, tratándose de bienes cuya tradición deba realizarse por inscripción en el Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ellos sino por este medio. La doctrina civilista, representada por autores como Arturo Alessandri y Manuel Somarriva, sostiene que la inscripción es la que otorga la posesión real y efectiva; quien no ha inscrito su título es un mero tenedor. De ello se concluye que pueden distinguirse dos clases de posesión: 1.- Posesión inscrita, que corresponde a quien ha inscrito su título en el Registro de la Propiedad. 2.- Posesión material, que ostenta quien ejerce el poder físico sobre el bien con ánimo de dueño, aunque no figure inscrito en el registro. La doctrina mayoritaria ha resuelto que, en los bienes inmuebles no inscritos, el simple apoderamiento con ánimo de dueño puede generar posesión regular o irregular según concurren justo título y buena fe; mientras que en los bienes inmuebles inscritos. En observancia del principio de legalidad previsto en el artículo 226 de la Constitución y de los derechos de propiedad reconocidos en los artículos 66 numeral 26 y 321 de la Norma Suprema, así como en aplicación de la Disposición General Quinta del COA, se procede al análisis conjunto de los hechos debidamente probados con el marco normativo aplicable. De los documentos que obran en el expediente administrativo se acredita que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, mantiene la posesión pública, pacífica, continua e ininterrumpida del predio identificado como Parque Central, por un lapso superior a quince años, conforme lo establecen los informes técnicos correspondientes, los cuales constatan la existencia de obras e inversiones

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

públicas en el inmueble, evidenciando actos propios de dominio. Estos hechos se encuentran respaldados por documentos públicos que, conforme al artículo 256 del COA, gozan de valor probatorio pleno. Asimismo, los certificados registrales, emitidos por los Registradores de la Propiedad de los cantones Sevilla de Oro y Paute, acreditan que el bien no consta inscrito a nombre de persona natural o jurídica alguna, lo que demuestra la inexistencia de propietario formal, configurándose así la hipótesis prevista en la Disposición General Quinta del COA, que faculta a las administraciones públicas a titularizar los bienes inmuebles en posesión material de buena fe por más de cinco años y sin título inscrito. El memorándum N.º 059-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025 certifica que el predio se encuentra catastrado a nombre del GADMSO, acreditando la identificación física y técnica del inmueble. El Informe Jurídico N.º 0047-GADMSO-PS-HJ-2025, emitido por el Procurador Síndico Municipal, y el dictamen de la funcionaria instructora Abg. Paola Viviana Torres Lema, valoran de forma integral todos los medios probatorios y concluyen que se han cumplido los requisitos legales, administrativos y técnicos establecidos en la Constitución, el COA, el COOTAD y la Ordenanza Municipal para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GADMSO. Estos dictámenes constituyen actos administrativos con fuerza probatoria plena conforme al artículo 256 del COA, y consolidan la legalidad y seguridad jurídica del proceso. En consecuencia, los hechos demostrados evidencian que el GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro ha ejercido la posesión pública, pacífica, continua, ininterrumpida y de buena fe sobre el bien inmueble identificado como Parque Central, por un período superior al exigido por la Disposición General Quinta del COA, cumpliendo además con todos los requisitos de legalidad, transparencia, publicidad y participación ciudadana. En aplicación de lo dispuesto en los artículos 66 numeral 26, 321 y 226 de la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 98 y la Disposición General Quinta del COA, así como los principios de seguridad jurídica, debido proceso, y función social de la propiedad, se concluye que procede jurídicamente la titularización del bien inmueble denominado Parque Central a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, en virtud de la posesión legítima, pública y continua demostrada y la inexistencia de propietario formal inscrito. **SÉPTIMO. - RESOLUCIÓN.** - en base a los fundamentos de hecho y derecho descritos y analizados en este proceso el Concejo municipal resuelve: **7.1.- ACOGER** en todas y cada una de sus partes el dictamen recomendatorio favorable de la funcionaria instructora Abg. Paola Viviana Torres Lema, dentro del Proceso Administrativo Sumario para la Titularización N.º 05-GADMSO-PAT-2025. **7.2.- DECLARAR**, con fundamento en la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, la Constitución de la República del Ecuador, y la Ordenanza Municipal para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro, que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro ha mantenido la posesión material, pública, pacífica, continua, ininterrumpida y de buena fe por más de quince (15) años del bien inmueble denominado **"PARQUE CENTRAL"**, ubicado en el barrio Central, parroquia Sevilla de Oro, cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay. **7.3.- TITULARIZAR** a favor

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO

del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, el derecho de propiedad y dominio pleno sobre el bien inmueble denominado "Parque Central", cuyas características son las siguientes: Bien inmueble ubicado la parroquia Sevilla de Oro, cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay, específicamente en el Barrio Central, catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, bajo la clave catastral **No.-01-13-50-01-01-028-010-000**; con una superficie total del terreno de **307.53 m²**, linderado de la siguiente manera: **POR EL NORTE.-** En 3.83 metros con la Avenida 10 de Agosto. **POR EL NORTE.-** En 4.48 metros con la Curia Arquidiocesana-Iglesia Central Sevilla de Oro. **POR EL SUR.-** En 19.98 metros con la Calle Octavio Diaz. **POR EL ESTE.-** En 29.27 metros con la Curia Arquidiocesana-Iglesia Central Sevilla de Oro. **Y POR EL OESTE.-** En 28.31 metros con la Avenida 10 de Agosto. Con un avalúo total de \$ **16.594,32 DIECISÉIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 32/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.** **OCTAVO.- DISPOSICIONES.-** Para el cumplimiento pleno de esta resolución este concejo municipal dispone lo siguiente: **8.1.-** De conformidad a lo que establece los Arts. 41 y 42 de la Ordenanza Municipal para la Titularización de Bienes Inmuebles en Posesión del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro, referente a la ejecución y al funcionario competente para efectuar dicha ejecución, **SE DISPONE** a la Procuraduría Síndica Municipal que, una vez ejecutoriada la presente resolución, proceda a protocolizar la presente resolución, el levantamiento planimétrico y certificado de avalúos en una de las Notarías del cantón Sevilla de Oro, para luego solicitar la respectiva inscripción al Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro. **8.2.- DISPONER** al señor Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro que, una vez que la presente resolución se encuentre ejecutoriada y debidamente protocolizada, proceda con la inscripción correspondiente, de conformidad con lo que establece la ley y las normas aplicables para el efecto. **8.3.- ORDENAR** a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, que proceda a la actualización de la ficha catastral y registro catastral municipal, haciendo constar la propiedad del predio a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, bajo la denominación "Parque Central". **8.4.- DISPONER** a la Directora de Gestión Financiera, a la Contadora y al Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes y Bodega, que procedan a codificar el bien y a registrar su contabilización en los sistemas institucionales correspondientes, conforme a las normas técnicas de contabilidad gubernamental y a la normativa interna vigente para el efecto; así también, que generen un archivo con el título de propiedad original para su custodia y resguardo en la dependencia correspondiente. **8.5.- DISPONER** al Jefe de la Unidad de Gestión de Comunicación y Relaciones Públicas y al Analista de la Sección de Gestión de Tecnologías de la Información y la Comunicación, que procedan a publicar el extracto de la presente resolución en la página web institucional y en las redes oficiales del GAD Municipal de Sevilla de Oro, conforme al principio de publicidad y transparencia administrativa previsto en el artículo 10 del Código Orgánico Administrativo. **8.6.- DISPONER** al Secretario del Concejo Municipal que, en cumplimiento de sus

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DE ORO**

atribuciones legales, notifique la presente resolución a las dependencias y funcionarios mencionados en los numerales precedentes, así como a las partes interesadas, dejando constancia de dicha actuación en el expediente correspondiente, a fin de garantizar el cumplimiento pleno de lo dispuesto por este Concejo Municipal. **8-7.- DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y sin perjuicio de su publicación, debiendo incorporarse íntegramente al archivo de procesos administrativos de titularización del GAD Municipal del Cantón Sevilla de Oro.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sevilla de Oro, a los 23 días del mes de diciembre de dos mil veinticinco.



Med. Vet. Byron Rubio Heras.

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**

CERTIFICACIÓN: Doy fe, en mi calidad de secretario del Concejo Municipal del Cantón Sevilla de Oro, de que, en la presente resolución, el Concejo Municipal del Cantón Sevilla de Oro resolvió lo actuado en dos debates, durante la Sesión Ordinaria celebrada el 16 de diciembre de 2025 y Sesión Ordinaria de fecha 23 de diciembre de 2025, en segundo y definitivo debate respectivamente. En fe de lo cual, suscribo la presente certificación en el Cantón Sevilla de Oro, a los 23 días del mes de diciembre de 2025.



Abg. Andrés López Cárdenas

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO.**