

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

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No.- 001-GADMSO-PADBM-2026.

Proceso Administrativo de Declaratoria de Bien Mostrenco No.- **GADMSO- BBM- 001-2026**

CONSIDERANDO:

Sevilla de Oro, martes 24 de marzo de 2026, a las 08H00.- Arq. Diego Rodríguez Cevallos, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en funciones desde el 16 de mayo de 2023, conforme consta en la Acción de Personal Nro. GMSO-CUATH-AA-2023-001; y cuya designación fue actualizada mediante la Acción de Personal Nro. GMSO-JUGATH-ET-2025-018 de fecha 24 de febrero de 2025; y, por lo tanto, Funcionario Resolutor de los Procesos Administrativos de Declaratoria de Bienes Mostrencos del GADMSO, de conformidad con la “Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro”, publicada en la Edición Especial Nro. 722 del Registro Oficial de fecha 13 de enero de 2023; y, en observancia de lo dispuesto en el artículo 45 de la referida Ordenanza, que establece: “Concluido el procedimiento, ordenará pasen los autos para resolver. Los interesados podrán presentar alegatos e incluso pedir audiencia de estrados en defensa de sus intereses. El Director de Planificación lo resolverá en forma debidamente motivada, dentro del plazo de un mes, contado desde la fecha en que se declaró que el expediente pase al estado de resolver”; en lo principal, expongo: **AVOCO** conocimiento del presente Proceso Administrativo de Declaratoria de Bien Inmueble Mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en ejercicio de las atribuciones que me confieren la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro y demás normativa aplicable y concordante. El presente trámite ha sido signado con el número de Proceso Administrativo de Declaratoria de Bien Inmueble Mostrenco Nro. GADMSO-BBM-001-2026; y, en virtud de mi competencia legal y reglamentaria, emito la presente Resolución Administrativa, bajo las siguientes consideraciones y fundamentaciones de hecho y de derecho: **PRIMERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, norma que establece que constituyen bienes de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos bienes mostrencos ubicados dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales; esto en concordancia con lo que manda el artículo 481 ibídem, cuyo inciso quinto define como bienes mostrencos a los bienes inmuebles que carecen de propietario conocido, cuya regularización corresponde a los Gobiernos Autónomos

Descentralizados municipales. En este contexto normativo, y considerando la vigencia de la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro, la cual establece el procedimiento administrativo aplicable para su regularización, a fojas uno de autos, comparece el Md. Vet. Byron Rubio Heras, en calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para solicitar se proceda a dar inicio con los trámites pertinentes para el proceso de Declaratoria de Bien Inmueble Mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, del bien inmueble denominado Parque Central de la cabecera parroquial de Palmas del Cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay. **SEGUNDO. - COMPETENCIA. - a)** El artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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. **b)** Este funcionario, con fundamento en la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, es competente para conocer, sustanciar y resolver los procesos administrativos de declaratoria de bienes inmuebles mostrencos a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, en concordancia con lo establecido en el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, normativa que faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a regularizar los bienes inmuebles mostrencos ubicados dentro de su jurisdicción territorial. **c)** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, publicada en la Edición Especial N.º 722 del Registro Oficial, de fecha 13 de enero de 2023, corresponde a esta autoridad administrativa conocer, sustanciar y resolver la presente proceso de carácter administrativo e institucional, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente y el debido proceso dentro del procedimiento de declaratoria y posterior a la regularización de bienes inmuebles mostrencos. **d)** El Art. 76, numeral 7, literal l) 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 explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. En tal virtud, el suscrito Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, es competente para el conocimiento, análisis y resolución del presente proceso administrativo interpuesto sin perjuicio de la responsabilidad administrativa y civil que corresponda. **TERCERO. - ANTECEDENTES. -** A fojas uno de autos consta el memorándum No.-375-GADMSO-AL-2025, de fecha 8 de octubre de 2025, mediante el cual, comparece el Md. Vet. Byron Rubio Heras, en calidad de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para solicitar se proceda a dar inicio con los trámites pertinentes para el proceso de Declaratoria de Bien Inmueble Mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, del bien inmueble denominado Parque Central de la cabecera parroquial de Palmas del Cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay. A fojas dos de autos, mediante Memorándum N.-009-

GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025, el Arq. Carlos Miguel Tapia Vera, Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúo y Catastros del GADMSO, informa que: “ (...)se ha procedido el ingreso del predio al catastro urbano, con una área de 2.131,93m², y con dos bloques constructivos, baños 21m² y escenario con 44.83m², esto de acuerdo al levantamiento planimétrico realizado por el departamento de topografía; en el cual adjunta comprobante de ingreso/ actualización del sistema catastral, Certificado de avalúo de predio y levantamiento planimétrico”; A fojas 11 del expediente, el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial solicita al Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros y al Registrador de la Propiedad que informen si el supuesto bien mostrenco identificado con clave catastral N.º 0113520101027004000, denominado Parque Central de Palmas, ubicado, en la parroquia Palmas del cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay se encuentra o no catastrado y si consta en sus respectivos registros institucionales; debiendo además precisar si dicho bien se encuentra catastrado a nombre del GADMSO o a nombre de algún particular. De igual manera, requiere se certifique si existe algún inmueble inscrito a nombre del supuesto poseedor o del presunto propietario del bien que hipotéticamente tendría la condición de mostrenco. Esta solicitud consta a fojas 11 y 12 del expediente. Mediante Memorándum N.-105-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025 de fecha 08 de diciembre de 2025, suscrito por Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, el Arq. Carlos Tapia Vera, presenta el informe técnico con el certificado de avalúo de la propiedad, colindantes y demás especificaciones del predio para la declaratoria de bien mostrenco del área requerida del predio con clave catastral N.º 0113520101027004000, denominado Parque Central de Palmas, ubicado, en la parroquia Palmas del cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay. Concluyendo que el predio en mención se encuentra debidamente catastrada a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, con una superficie de 2.131,93m², con una área de construcción total de 65,83m², sin afecciones registradas, por lo tanto se certifica que dicho bien inmueble se encuentra en posesión pública; A fojas 14 del expediente, mediante Memorándum RP-SEVILLA DE ORO- Oficio N.-063-2025, de fecha 12 de diciembre del 2025, suscrito por el Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro, manifestó que; se ha procedido a la revisión de los índices de propiedades conforme al sistema de folio personal de lo cual se ha encontrado, que en el Sector Palmas (Parque Central) Parroquia Palmas, Cantón Sevilla de Oro, a nombre del GAD Sevilla de Oro, NO CONSTAN NINGÚN REGISTRO. A fojas quince del expediente consta el avoco conocimiento del presente proceso por parte de este funcionario, junto con los informes que lo sustentan, de fecha 07 de enero de 2026. Dichos documentos tienen como finalidad fundamentar el inicio al proceso administrativo correspondiente para declarar, titularizar e inventariar como bien mostrenco, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, el bien inmueble denominado “Parque Central de Palmas”, ubicado en la parroquia Palmas del cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay, de conformidad con lo establecido en los artículos 419, 426 y 841 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con el artículo 30 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro. En ese sentido, con fecha 07 de enero de 2026 se emite el Auto Inicial del

Proceso Administrativo de Declaratoria de Bien Mostrenco N.º GADMSO-BM-001-2026, mediante el cual se dispone agregar al expediente los documentos antes señalados, esto es, el Memorándum N.º 105-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2025, de fecha 08 de diciembre de 2025, y el Memorándum RP-SEVILLA DE ORO – Oficio N.º 063-2025, de fecha 12 de diciembre de 2025. En dichos informes se hace constar que el señor Registrador de la Propiedad ha procedido a la revisión de los índices de propiedades conforme al sistema de folio personal, determinándose que no existe registro alguno respecto del bien inmueble antes mencionado. De igual forma, el Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros informa que se realizó la revisión correspondiente del predio solicitado por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, verificándose que el referido bien inmueble se encuentra catastrado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, sin que consten afecciones registradas, evidenciándose por tanto que el mismo se encuentra en posesión pública. En virtud de lo expuesto, y por reunir los requisitos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, el presente trámite se califica como claro y completo; en consecuencia, se acepta a trámite y se dispone lo siguiente: **“1) Se designa como perito Topógrafo al Arq. Jonnathan Nieto Gómez, Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos; y, Desarrollo y Control Territorial del GADMSO, para que realice el levantamiento predial, en coordinación con los cadeneros de la institución, del bien inmueble constante en este Auto Inicial, concediéndole el termino de cinco días para la presentación del informe de acuerdo al Art. 37 de la “Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro”; 1.1) Se señala para el día lunes 12 de enero del 2026 a las 10H00 para que tenga lugar la posesión del perito designado. 2) Notifíquese con el Auto Inicial por medio de secretaria al supuesto propietario, poseedores, mero poseedores, colindantes y al público en general, para que puedan ejercer su derecho a la defensa; quienes, podrán comparecer y oponerse al proceso en el término de 10 días, contados desde la fecha de la notificación, conforme el Art. 36 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro. 3) Notifíquese con el auto inicial al Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para que, en el término de 5 días determine mediante un informe, el valor del bien, si el predio está en área urbana, y si está afectado por derecho de vía alguno. 4) Notifíquese con este Auto inicial al Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes y Bodega del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para que dentro del término de 5 días informe si el predio indicado en este Auto está inventariado a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro. 5) Notifíquese con el Auto inicial a la Jefe de la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para que dentro del término de 5 días informe si este bien inmueble se tratan de franjas de protección o está en área de riesgo ecológico o ambiental. 6) Notifíquese el Auto Inicial al Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, para que**

dentro del término de 5 días informe si este predio está destinado para proyecto alguno en el PDOT, si está afectado como patrimonio cultural; y, si es predio de dominio público.

7) Al público se hará saber mediante la publicación de este auto inicial en las redes sociales de la entidad durante el termino de diez días para lo cual se contara con el Jefe de la Unidad de Gestión de la Comunicación y Relaciones Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro; y mediante el aviso por la página web institucional por el termino de diez días, para lo cual se contara con el Analista de la Sección de Gestión de Tecnologías de la Información y la Comunicación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a efecto de que presenten sus respectivas reclamaciones conforme lo señalado en el artículo 172 del Código Orgánico Administrativo y el artículo 36 Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, en fecha 07 de enero de 2026, la Abg. Ana Peñafiel, Secretaria Ad-hoc del proceso, procede a notificar las disposiciones emitidas en el Auto Inicial del proceso de declaratoria de bien mostrenco, constante de fojas 17 a fojas 23 del expediente. A fojas 24 del cuaderno procesal consta el Memorándum N.º 002-GADMSO-TIC-MA-2026, de fecha 07 de enero de 2026, mediante el cual el Ing. Marcelo Avecillas, Analista de la Sección de Tecnologías de la Información y la Comunicación, informa que se procedió a la publicación del Auto Inicial del proceso de declaratoria de bien mostrenco desde el 07 de enero de 2026 en la página web institucional del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, adjuntando para el efecto la respectiva captura de pantalla como respaldo de dicha publicación. Mediante Memorándum N.º 0003-GADMSO-DF-GA-RC-2026, de fecha 09 de enero de 2026, el Sr. Román Castro U., Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes y Bodega del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, informa que, luego de realizar la revisión correspondiente en el Sistema de Manejo de Bienes Municipales, no se encuentran inventariados bienes a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro que correspondan al predio objeto del presente proceso, constante a foja 25 del expediente. A fojas 26 a 27 del expediente consta el Memorándum N.º 004-USARAP-SP-GADMSO-2026, de fecha 09 de enero de 2026, suscrito por la Ing. Silvana Peralta C., Jefa de la Unidad de Saneamiento Ambiental, Riesgos, Áridos y Pétreos de la Municipalidad, mediante el cual presenta el informe técnico correspondiente respecto del predio objeto del presente proceso, indicando el grado de vulnerabilidad ante riesgos que presenta el mismo de acuerdo con su ubicación. Con fecha 12 de enero de 2026 se procede a designar al perito topógrafo dentro del presente proceso, conforme lo establece el artículo 37 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, actuación que consta a foja 28 del expediente. Con fecha 12 de enero de 2026 se registra la diligencia de notificación correspondiente al Proceso Administrativo de Declaratoria de Bien Mostrenco N.º GADMSO-BBM-001-2026, dispuesta por el Arq. Diego Javier Rodríguez Cevallos, dirigida al Consejo Gubernativo de los Bienes Arquidiocesanos de Cuenca, realizada en su oficina ubicada en el Palacio Arzobispal de la ciudad de Cuenca, diligencia que fue practicada de manera personal conforme consta del acta respectiva que obra a fojas 29 y 30 del expediente. A fojas 31 a 33 del expediente consta el Memorándum N.º 007-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2026, mediante el cual el Arq.

Carlos Tapia Vera, Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, informa respecto de los valores catastrales, la ubicación del predio dentro del área urbana correspondiente y si el mismo se encuentra afectado por derecho de vía; recomendando además que se proceda con el registro del predio dentro del Sistema Catastral Municipal, al encontrarse en proceso administrativo de declaratoria de bien mostrenco, con la finalidad de conformar el Banco de Bienes Mostrencos. Mediante Memorándum N.º 004-ADPOT-JLBP-2026, de fecha 14 de enero de 2026, suscrito por el Lcdo. José Luis Berzosa Peralta, Asistente de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio objeto del presente proceso, de acuerdo con la planificación territorial vigente, no se encuentra destinado a una finalidad específica dentro del PDOT ni del PUGS, y tampoco se encuentra emplazado dentro de ningún sitio arqueológico, conforme consta a foja 34 del expediente. A fojas 35 a 36 del expediente consta el Memorándum N.º 002-GADMSO-UGCRP-JJ-2026, de fecha 20 de enero de 2026, suscrito por el Lcdo. Juan Jaya R., Jefe de la Unidad de Gestión de Comunicación y Relaciones Públicas, mediante el cual informa que se procedió a la publicación del proceso de declaratoria de bien mostrenco conforme lo solicitado mediante Memorándum N.º GADMSO-BBM-006-2026, adjuntando la respectiva memoria fotográfica de la publicación realizada en la cartelera institucional de avisos públicos por el término de diez días. Con fecha 20 de enero de 2026, el Arq. Jhonnathan Nieto Gómez, Jefe de la Unidad de Gestión de Proyectos y Desarrollo y Control Territorial, designado como perito topógrafo dentro del presente proceso, presenta el Informe N.º 001-GADMSO-DPOT-JN-2026, en el cual concluye que se ha procedido a realizar el levantamiento planimétrico del predio conforme lo dispuesto en el Memorándum N.º GADMSO-BBM-001-2026, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 37 de la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro. Del análisis técnico efectuado se determina que la información levantada en campo no coincide con la información descrita en el Auto Inicial, existiendo inconsistencias en los linderos del predio; evidenciándose particularmente que uno de los colindantes corresponde al Consejo Gubernativo de los Bienes Arquidiocesanos de Cuenca, situación que no se encuentra correctamente reflejada en la documentación inicial, constante a fojas 37 a 39 del expediente. Mediante providencia de fecha 04 de febrero de 2026, una vez que se cuenta con los informes técnicos solicitados dentro del proceso, se dispone agregar los mismos al expediente; y, en atención al Informe N.º 001-GADMSO-DPOT-JN-2026 de fecha 20 de enero de 2026, suscrito por el Arq. Jhonnathan Nieto Gómez, perito designado del Departamento de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, se dispone al Arq. Carlos Miguel Tapia Vera, Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, proceda a realizar las correcciones correspondientes dentro del Sistema Catastral del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro y emita el certificado de avalúo urbano actualizado del predio, concediéndole para el efecto el término de cinco días conforme lo establece el artículo 42 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, actuación que consta a foja 40 del expediente. Mediante Memorándum N.º 017-GADMSO-DPOT-JAC-CT-2026, suscrito por

el Arq. Carlos Miguel Tapia Vera, Jefe de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro, se da cumplimiento a lo dispuesto en la providencia de fecha 04 de febrero de 2026, concluyendo que, tras la revisión detallada del predio objeto del proceso administrativo de Declaratoria de Bien Mostrenco N.º GADMSO-BBM-001-2026, se ha determinado el valor del inmueble y sus características catastrales, análisis que se ha efectuado conforme a la normativa vigente en el cantón Sevilla de Oro, garantizando la precisión de los valores catastrales y la correcta ubicación del predio dentro del área urbana correspondiente, cumpliendo de esta manera con los requerimientos del proceso administrativo, constante a fojas 42 a 48 del expediente. Que a fojas 49 del expediente consta la providencia de fecha 5 de marzo de 2026, emitida por el Arq. Diego Rodríguez Cevallos, en su calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante la cual manifiesta que, una vez verificada la actualización, así como los cambios y enmiendas efectuados por la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros de la misma institución, dispone que, en el término de cinco (5) días, el Arq. Jhonnathan Nieto Gómez, en calidad de perito designado dentro del presente proceso, proceda a emitir el correspondiente informe pericial. Que, de fojas 51 a 53 del expediente consta el informe N.º 013-GADMSO-DPOT-JN-2026 de fecha 11 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Jhonnathan Nieto Gómez, perito designado, en la cual consta su declaración conforme a lo establecido en el artículo 37 de la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de bienes mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro, en la cual manifiesta bajo juramento lo siguiente: *“Yo, Jhonathan Arturo Nieto Gómez, en calidad de perito topógrafo designado dentro del presente proceso administrativo, declaro que se ha procedido a realizar el levantamiento planimétrico del predio objeto de análisis, conforme a lo dispuesto en el Memorando No. GADMSO-BMM-009-2026”*. Una vez efectuado el análisis técnico correspondiente y revisada la documentación pertinente, que incluye el informe técnico de avalúo y el levantamiento fotográfico actualizado, se determina que la información levantada en campo coincide con la descrita en el acto inicial del proceso. En este sentido, se verifica que los linderos y dimensiones del predio concuerdan con los datos registrados en la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros, lo que permite validar técnicamente la información del inmueble objeto del presente proceso. En virtud de lo expuesto, y al existir concordancia entre los datos verificados en el levantamiento planimétrico y los descritos en el acto inicial, emito criterio técnico favorable, recomendando continuar con el trámite administrativo para la declaratoria de bien mostrenco”; y, mediante providencia de fecha 18 de marzo del 2026, se dispone se agregue al expediente el informe pericial, con lo cual da cumplimiento a la providencia de fecha 05 de marzo de 2026 y al haberse cumplido con la entrega del informe técnicos requeridos se dispone que, por Secretaria, pásese autos para emitir la resolución correspondiente conforme determina el artículo 45 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Bienes Mostrencos Urbanos del Cantón Sevilla de Oro. **CUARTO.- ANÁLISIS DE ADMISIBILIDAD.-** De conformidad con lo dispuesto en el Código Orgánico Administrativo, el COOTAD y la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro, corresponde a esta autoridad administrativa verificar si la actuación administrativa objeto del presente proceso

cumple con los requisitos exigidos, los cuales no constituyen meras formalidades, sino condiciones de obligatorio cumplimiento que inciden directamente en su admisibilidad a trámite. En tal virtud, siendo el momento procesal oportuno para resolver, se debe constatar el cumplimiento de los requisitos formales y de motivación, del análisis efectuado se determina que la actuación administrativa cumple con los requisitos establecidos, ha respetado el debido proceso y garantiza la seguridad jurídica, por lo que es procedente continuar con su sustanciación conforme a la normativa vigente. **a) Oportunidad.** - Conforme consta en el presente caso, el artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en concordancia con el inciso quinto del artículo 481 del mismo cuerpo normativo, establece que los bienes mostrencos son de propiedad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En tal sentido, resulta incuestionable que dichas instituciones se encuentran facultadas para iniciar, en cualquier momento, los procesos administrativos correspondientes para la regularización, titularización y legalización de estos bienes a su favor, conforme a lo determinado en la ley, quedando supeditado únicamente al cumplimiento del procedimiento establecido para tal efecto. En el presente proceso no se establece un término específico para la interposición de la solicitud, configurándose más bien la posesión del bien como elemento relevante, la cual se consolida con el transcurso del tiempo. En virtud de lo expuesto, la solicitud presentada se declara con lugar y se admite a trámite, por cuanto cumple con los requisitos legales y ha sido planteada de manera oportuna. **b) Del cumplimiento de los requisitos.** - El Art. 33 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, establece los requisitos que debe cumplir el presente trámite, de la verificación del proceso se ha cumplido a cabalidad con los mismos. **c) Del Acto Administrativo.** - Los actos administrativos emanados por las entidades públicas constituyen, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98 del Código Orgánico Administrativo, manifestaciones de la voluntad de la administración destinadas a producir efectos jurídicos individuales y directos, ya sea sobre los administrados o sobre la propia institución. En el caso que nos ocupa, relativo al proceso administrativo de declaratoria de bien inmueble mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, resulta aplicable lo dispuesto en el literal c) del artículo 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), norma que establece que los bienes mostrencos ubicados dentro de la circunscripción territorial cantonal constituyen bienes de dominio privado del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado. En tal virtud, al encontrarse el inmueble dentro del radio urbano del cantón Sevilla de Oro, este es susceptible de ser declarado como bien mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme a la normativa legal vigente. **CUARTO. - ANÁLISIS DE LA VALIDEZ DEL PROCESO DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, VALIDEZ DE LA PRUEBA Y SUS FUNDAMENTOS.** - Corresponde a esta autoridad proceder a realizar un análisis de la validez del proceso de Administrativo de Declaratoria de Bien Inmueble Mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, de la validez de la prueba aportada y sus fundamentos. Dentro del presente proceso se ha podido determinar que el mismo,

ha cumplido con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, Código Orgánico Administrativo; y, de más leyes y reglamentos concordantes con el trámite, por ende, se ratifica lo actuado por esta autoridad. Se ha respetado el derecho a la defensa de los colindantes, así como el derecho de posibles terceros perjudicados, dado a conocer al público sobre este proceso mediante la publicación en redes sociales institucionales y carteles que se colocaron en tres parajes frecuentados del centro urbano de la Parroquia Palmas y Cantón Sevilla de Oro, y no se recibió oposición alguna. De igual manera se ha respetado el debido proceso establecido tanto en el Código Orgánico Administrativo, tanto en la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, así como el derecho a la seguridad jurídica determinado constitucionalmente. En lo referente a las pruebas aportadas, se ha podido demostrar de forma fehaciente, que el bien inmueble en cuestión, se trata de un bien mostrenco, ya que el bien carece de un título de propiedad, por ende, de un propietario, esto de acuerdo al certificado otorgado, por el señor Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro, en su orden. Cumpliendo con lo que manda el literal c) del Art. 419 del COOTAD, el cual determina a los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales, como propiedad de los GAD Municipales. Esto en concordancia con lo que establece el inciso quinto del Art. 481 Ibídem el cual define a los bienes mostrencos como “aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos”. En tal virtud, conforme el análisis realizado. En la explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados. Se puede hacer mención a otros documentos del expediente, en tanto en cuanto la referencia se incorpore al texto de este acto administrativo y conste en el expediente, en este caso todos los informes emitidos por los diferentes departamentos del GADMSO, quien, dentro de sus competencias, recomiendan la Declaratoria de Bien Mostrenco, cumpliendo a cabalidad el debido proceso, el derecho a la defensa y la seguridad jurídica, emite su dictamen favorable, recomendado que el bien mostrenco sea adjudicado al peticionario. **SEXTO. - MOTIVACIÓN.** - El artículo 76 numeral 7 literal l) de nuestra Constitución, prescribe que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivados, no existe motivación si en la resolución no se enuncian las normas y principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertenencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Esto en concordancia con lo que manda el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, el cual establece que el “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo”. El artículo 226 de la referida Norma Suprema dispone que las Instituciones del Estado, sus organismos y dependencias, los sectores públicos y las personas que actúan en una virtud de una potestad estatal ejerzan

únicamente las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la Ley. El inciso segundo del numeral 14 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tienen como competencias exclusivas, entre otras las de: "1 Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...) con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. [...] En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán las ordenanzas cantonales"; el Art. 321 de la Carta Magna de la República del Ecuador señala que: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental". El COOTAD en su Art. 415 determina que los bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se dividen en bienes de dominio público y bienes de dominio privado. Los bienes de dominio privado según el COOTAD en su Art. 419 son los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados", es así que el literal c) manifiesta **"Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales"**. Esto en concordancia con lo que establece el inciso quinto del Art. 481 Ibídem el cual define a los bienes mostrencos como **"aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido: en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos"**. Ya hemos determinado que los bienes mostrencos son de propiedad del GAD Municipal por mandato de la ley. El Art. 45 de la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro, publicada en la Edición Especial N.º 722 del Registro Oficial, en fecha 13 de enero de 2023, manifiesta **"RESOLUCIÓN ADJUDICADORA. - El Director de Planificación lo resolverá en forma debidamente motivada, dentro de un plazo de un mes, contados desde la fecha que se declaró que el expediente pase al estado de resolver"**. En el presente caso, del análisis integral del expediente administrativo signado con el Nro.-GADMSO-BBM-001-2026, se ha determinado que el bien inmueble denominado "Parque Central de Palmas", ubicado en la parroquia Palmas del cantón Sevilla de Oro, carece de titular inscrito en el Registro de la Propiedad, conforme a la certificación emitida por dicha entidad, configurándose así uno de los elementos esenciales para su consideración como bien mostrenco. Adicionalmente, de los informes técnicos constantes en autos, así como del informe pericial debidamente incorporado al expediente, se evidencia que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro ha ejercido de manera continua actos de señor y dueño sobre el referido bien inmueble, tales como su administración, mantenimiento, uso público y control territorial, así como la ejecución de obras e inversión de recursos públicos destinados a su mejoramiento y funcionamiento, lo cual demuestra una posesión pública, pacífica e ininterrumpida. En cuanto al derecho aplicable, el artículo 419 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales

constituyen bienes de dominio privado de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el inciso quinto del artículo 481 ibídem, que define como bienes mostrencos a aquellos inmuebles que carecen de propietario conocido y cuya regularización corresponde a los gobiernos municipales. En el ordenamiento jurídico ecuatoriano, la ley constituye un modo legítimo de adquirir el dominio, especialmente en favor de las instituciones públicas, cuando así se encuentra expresamente previsto en la normativa vigente. Este mecanismo opera por mandato legal, sin necesidad de la concurrencia de la voluntad de un titular anterior, en aquellos casos en los que la propia ley atribuye la propiedad de determinados bienes a entidades del Estado, en atención al interés público. En este sentido, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los bienes mostrencos, entendidos como aquellos inmuebles que carecen de propietario conocido, pasan a formar parte del patrimonio de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales cuando se encuentren dentro de su respectiva circunscripción territorial. Así, la adquisición del dominio no deriva de un acto de transferencia tradicional, sino de la aplicación directa de la ley, una vez verificados los supuestos fácticos que configuran la calidad de bien mostrenco. De esta manera, la ley actúa como fuente generadora de derechos reales a favor de las instituciones públicas, permitiendo la incorporación de bienes al patrimonio estatal con el fin de garantizar su adecuada administración, uso y aprovechamiento en beneficio de la colectividad, asegurando además la seguridad jurídica y el cumplimiento de los fines públicos. Para poder establecer como adquirir el dominio de un bien mostrenco, es preciso determinar cuándo un bien inmueble no tiene propietario, ya que el COOTAD y el Código Civil no lo hacen, ni siquiera la ley del Registro de la Propiedad lo hace. Partamos de que la ex Corte Suprema de Justicia en la Resolución 399 del 17 de noviembre del 2006 dijo que “Art.1... es propietario de un bien inmueble la persona cuyo título adquisitivo de dominio se encuentre legalmente inscrito en el registro de la propiedad y solo a ella o a quien legítimamente la represente o la sustituya en sus derechos puede enajenarlo o transferirlo” (Justicia, Resolución 399 del 17 de noviembre, 2006), por ello es muy común que en la práctica la personas acrediten la titularidad de un bien inmueble con un instrumento público inscrito en el Registro de la Propiedad, tal instrumento público de acuerdo al Código Civil en su Art. 1717 es aquel autorizado y otorgado ante un notario e incorporado a un registro público, que en este caso sería el Registro de la Propiedad. De lo visto se puede concluir que los bienes sin un propietario son aquellos inmuebles cuyo título adquisitivo de dominio no está inscrito en el Registro de la Propiedad, mientras tanto los bienes cuyo título de dominio están inscritos tendrán como propietario a la persona que conste como tal en la respectiva inscripción, por ello, aunque estén abandonados o sin utilizarse, no son bienes sin dueños, ya que una de las características de la propiedad es la perpetuidad. Los bienes mostrencos al ser bienes inmuebles, trae confusiones respecto a cómo se adquiere la posesión de esta clase de bienes. El Código Civil menciona que “Art. 739.- Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el correspondiente libro del Registro de la Propiedad, nadie podrá adquirir la posesión de ella sino por este medio” (Código Civil, 2005), sobre esto algunos doctrinarios sostienen que “El Mensaje de Código Civil afirma que la inscripción es la que da la posesión real, efectiva; y mientras no se haya cancelado, el que

no ha inscrito su título, no posee, es un mero tenedor” (Arturo Alessandri, Manuel Somarriva, 1974), de acuerdo a lo dicho podemos tener dos clases de posesiones: 1.- Una posesión inscrita que corresponde a la persona que inscribió su título en el Registro de la Propiedad. 2.- Una posesión material que corresponde a la persona que tiene bajo su poder el bien como dueño y señor, pese a no constar inscrito en el Registro de la Propiedad. La pregunta que muchos doctrinarios trataron de resolver era ¿Qué posesión sirve la inscrita o el material? Doctrinarios como Rosas Vial, Alexandri y Somarriva y otros, para dar una respuesta a lo planteado dividieron a los inmuebles, en inscritos y en no inscritos; en los inmuebles no inscritos el simple apoderamiento con ánimo de dueño y señor daba paso a la posesión irregular, si había justo título y buena fe daba paso a la posesión regular; en cambio en los bienes inmuebles inscritos, el simple apoderamiento con ánimo de dueño y señor no da lugar a la posesión, ya que es indispensable su inscripción, tanto para la posesión regular, como para la posesión irregular. La jurisprudencia ecuatoriana para solucionar el problema, ha sostenido que la posesión inscrita se refiere a la “posesión del derecho de dominio, mas no a la posesión material que es un hecho, es por eso que la posesión del derecho de dominio solo puede perderse por la inscripción de otro título o por orden judicial, mientras que la posesión material puede perderse en cualquier tiempo siempre y cuando otra persona comience a realizar actos con ánimo de señor y dueño” (Sentencia 147, 2002). De lo manifestado es evidente que la posesión inscrita únicamente es necesaria, para tener la posesión regular de un inmueble, mientras que la posesión material siempre nos va dar una posesión irregular, la cual es suficiente para pedir la prescripción extraordinaria de dominio. **SÉPTIMO. - RESOLUCIÓN.** - En función de las disposiciones constantes en el Art. 45 de la Ordenanza que rige la materia. **RESUELVO: Art. 1.- DECLARAR Y REGULARIZAR** como bien inmueble mostrenco a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, e incorporarlo al catastro y a la contabilidad institucional como bien de dominio privado, el bien inmueble denominado “Parque Central de Palmas”, bien, ubicado en la parroquia Palmas, cantón Sevilla de Oro, provincia del Azuay, identificado con la clave catastral **No.-0113520101027004000**. El inmueble cuenta con los siguientes linderos y dimensiones: **AL NORTE:** Con la vía pública en una extensión de 47,25 metros. **AL SUR:** Con la vía pública, en una extensión de 46,41 metros. **AL ESTE:** Con la propiedad del Consejo Gubernativo de los Bienes Arquidiocesanos de Cuenca, en una extensión de 54,26 metros. **Y AL OESTE:** Con la vía E-40 Transversal Austral, en una extensión de 46,32 metros. El área total del predio es de **1.894,99 m²**. El avalúo catastral municipal asciende a **(88.626,74) OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS VEINTISÉIS CON 74/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. 2.- El cuadro de coordenadas del inmueble objeto de la adjudicación es el siguiente:

Límites	Vértice		Distancia (m)	Colindantes Nombres y Apellidos
	Desde	Hasta		
NORTE	P1	P2	CI=9.084 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P2	P3	5.71 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P3	P4	CI=2.791 m	VÍA PUBLICA

NORTE	P4	P5	2.93 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P5	P6	8.67 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P6	P7	2.89 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P7	P8	CI=1.416 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P8	P9	12,37 m	VÍA PUBLICA
NORTE	P9	P10	CI=1.419 m	VÍA PUBLICA
ESTE	P10	P11	35.37 m	CURIA
ESTE	P11	P12	18.90 m	CURIA
SUR	P12	P13	21.86m	VÍA PUBLICA
SUR	P13	P14	CI=11.429 m	VÍA PUBLICA
OESTE	P14	P1	46.32	VÍA PUBLICA

El bien inmueble no se encuentra ubicado en zona vulnerable ni de riesgo, presentando una pendiente comprendida entre el 0% y el 2%, correspondiente a una topografía de tipo plano. Asimismo, el inmueble cuenta con edificaciones implantadas sobre el suelo, propias del parque, las cuales datan de varios años atrás. **Art. 2.- DISPONER** a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastros del GADMSO, en el ámbito de sus competencias, coordinar las acciones administrativas, catastrales y técnicas necesarias para la correcta identificación de las áreas declaradas como bienes municipales. **Art. 3.- AUTORIZAR Y DISPONER** a la Procuraduría Síndica del GADMSO, que proceda con la protocolización de la presente resolución y gestione su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro, como título suficiente para la consolidación del dominio municipal sobre el bien declarado. **Art. 4.- DISPONER** al Registrador de la Propiedad del cantón Sevilla de Oro que, una vez protocolizada la presente resolución, proceda a su inscripción íntegra en el Registro de la Propiedad del cantón, como justo título a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, respecto del bien denominado "Parque Central de Palmas". **Art. 5.- DISPONER** a la Directora de Gestión Financiera que, para efectos contables y de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro, proceda a incorporar el bien inmueble objeto de la presente resolución en los registros contables institucionales, una vez realizada la correspondiente actualización catastral. **Art. 6.- DISPONER** al Analista de la Sección de Gestión Interna de Bienes y Bodega del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro que, para efectos de la conformación y actualización del inventario o banco de bienes mostrencos, y de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro, proceda a incorporar el bien inmueble objeto de la presente resolución, una vez realizada la correspondiente actualización catastral. **Art. 7.- DISPONER** al Jefe de la Unidad de Gestión de la Comunicación y Relaciones Públicas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, así como al Analista de la Sección de Tecnologías de la Información y la Comunicación, que procedan con la publicación del extracto de la presente resolución en los medios oficiales institucionales, así como en carteleras ubicadas en los sitios de mayor concurrencia dentro del cantón, a fin de garantizar el derecho a la impugnación, conforme a lo establecido en el artículo 46 de

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

la Ordenanza Sustitutiva que regula los procesos de titularización de inmuebles mostrencos urbanos del cantón Sevilla de Oro. **Art. 8.- NOTIFÍQUESE** la presente resolución, por intermedio de la Abg. Ana Lucía Peñafiel Parra, en su calidad de Secretaria Ad-hoc designada dentro del presente proceso, a los servidores y servidoras públicas competentes, a fin de que procedan a su conocimiento y estricto cumplimiento. **Art. 9.-** En todo aquello que no estuviere previsto expresamente en la presente Resolución se aplicará lo dispuesto en la Constitución, el COOTAD, COA; y, la Ordenanza Sustitutiva que Regula los Procesos de Titularización de Inmuebles Mostrencos Urbanos del cantón Sevilla de Oro. **CÚMPLASE, NOTIFÍQUESE Y PUBLÍQUESE.** Para los fines de Ley pertinentes.

Dada en el cantón Sevilla de Oro, el 24 de marzo de 2026.

Arq. Diego Rodríguez Cevallos
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEL GAD MUNICIPAL SEVILLA DE ORO.
(ÓRGANO RESOLUTORIO DEL GADMSO)**

CERTIFICO: Que, el Arquitecto Diego Javier Rodríguez Cevallos. - Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, ha dictado la presente resolución de declaratoria de Bien Mostrenco a las 08H00 del 24 de marzo del 2026.

Sevilla de Oro, el 24 de marzo de 2026.

Abg. Ana Peñafiel parra.
**SECRETARIA AD-HOC
DEL (ÓRGANO RESOLUTORIO DEL GADMSO)**