

S.C

Memorando Nro. GADMCG-DPT-2026-0071-M

Gualaceo, 23 de marzo de 2026

PARA: Sr. Abg. Marco Fabian Tapia Jara
Alcalde del GAD Municipal del Canton Gualaceo

ASUNTO: Remisión de informe vinculado al juicio N.º 01201-2015-00989

De mi consideración:

Reciba un cordial saludo y deseo de éxito en sus funciones diarias.

En atención al memorando de alcaldía, Nro GADMCG-GADMCG-2025-3646-M, mediante el cual se remite el memorando de Sindicatura Municipal Nro. GADMCG-GADMCG-2025-3646-M en el cual informa que el derecho posesorio de 200 m2 no constituye un lote adicional ni contraviene las normas municipales de lote mínimo, me permito remitir el presente informe técnico, con la finalidad de que a través de su autoridad se considere para aprobación por parte del Concejo Cantonal.

INFORME TÉCNICO

Antecedentes.

Del informe pericial presentado por el Arq. Mauricio Landin Romero, se identifica el cuerpo de terreno que proviene de una sola escritura inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Gualaceo con el número 957 de fecha 09 de julio de 2012, de la cual se indica que el predio se encuentra dividido en dos cuerpos como resultado de la construcción de la vía a Quimshi y que cada cuerpo de terreno posee su propia clave catastral; que a partir del levantamiento planimétrico actualizado y en consideración del informe predial de regulación y uso de suelo urbano número IPRUS-5164, en el cual, se determinan las afectaciones por ensanche vial de la vía a Quimshi y de la calle Francisco Paredes Herrera, siendo las superficies libres de afectación vial las siguientes: del primer cuerpo de terreno con clave catastral 010350040229014 el área de 10,266.62 m2; del segundo cuerpo de terreno con clave catastral 010350030576010 el área de 4,264.09 m2.

En los documentos habilitantes del informe pericial consta el informe predial de regulación y uso de suelo urbano número IPRUS-5164, que en la página 12 que corresponde a la primera página del IPRUS-5164 se determina el área total del predio de 15,006.95 m2, afectación por vías de 471.88 m2 y un área útil de 14,535.07 m2, aclarando que el predio se encuentra separado en dos claves catastrales por la existencia de una vía; en la siguiente página del IPRUS se determinan las **CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO** siendo el lote mínimo de 400 m2; y en la página siguiente 14 de 17 se identifica el levantamiento planimétrico del bien inmueble integro a nombre de RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ, GENARO MAURICIO COELLAR LITUMA, CARMINA EUGENIA LEON GUILLEN, FELIPE NICOLAS COELLAR



Memorando Nro. GADMCG-DPT-2026-0071-M

Gualaceo, 23 de marzo de 2026

LEÓN.

En el documento de fecha 25 de septiembre de 2017, que se identifica el ACUERDO PARTITORIO respecto a la división y adjudicación de bienes se establece la identificación del bien objeto de partición, en el cual se describe los linderos y superficie del bien inmueble separado por la vía pública e identificados como EL PRIMERO 010350040229014000 con una superficie de 10,616.08 m²; y EL SEGUNDO identificado con la clave catastral 010350030576010000 con una cabida de 4,267 m². Mediante oficio de la dirección de planificación Nro GADMCG-DP-2025-095-O remitido a la unidad judicial en la presente causa, se informó sobre la existencia de discrepancias entre las áreas de la propuesta de la división y las que constan en el acuerdo de partición. Ante ello, se ha determinado mediante informe pericial las superficies y dimensiones reales con las afectaciones por el ensanchamiento de las vías quedando el PRIMER CUERPO de clave catastral 010350040229014000 con una superficie de 10,266.62 m² y el SEGUNDO CUERPO de clave catastral 010350030576010000 con una superficie de 4,264.09 m² con las dimensiones de los linderos expresadas en el mismo informe pericial, siendo rectificadas y actualizadas las superficies del bien inmueble materia de la partición.

Base Legal

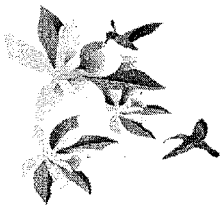
Que el COOTAD, en sus artículos 55 y 470 define la competencia exclusiva para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y a su vez que el GAD en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso.

Que, mediante Registro oficial Edición Especial Nro 2037 de fecha 28 de enero de 2025 se publica la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY, misma que fue reformada y publicada en el Registro Oficial edición Especial Nro 511 del 20 de agosto de 2025.

De acuerdo al artículo 156, numeral 10, en las Condiciones Generales para la ejecución de Fraccionamientos, se establece las condiciones para aprobación de fraccionamientos por trazados viales.

Propuesta de Partición

Se plantea la partición mediante vía judicial del predio que al momento posee dos claves catastrales dentro del área urbana del cantón Gualaceo, teniendo en consideración la existencia de la vía pública a Quimzhi, misma que divide al predio en dos cuerpos de



Memorando Nro. GADMCG-DPT-2026-0071-M

Gualaceo, 23 de marzo de 2026

terreno, siendo el LOTE 1 de 4264.09 m² y el LOTE 2 de 10266.62 m².

Los lotes planteados respetan el ancho vial, son concordantes con el lote mínimo del sector y el frente mínimo.

Conclusión

El ACUERDO PARTITORIO respecto a la división y adjudicación de bienes dentro del proceso de partición judicial vinculado al JUICIO Nro 01201-2015-00989, ha sido rectificado y actualizado en las superficies y linderos de acuerdo al informe pericial emitido por el Arq. Mauricio Alexander Landin Romero, dejando establecido dos cuerpos de terreno que se encuentran separados por la vía pública a Quimzhi siendo el LOTE 1 de clave catastral 010350030576010000 con una superficie de 4,264.09 m², y el LOTE 2 de clave catastral 010350040229014000 con una superficie de 10,266.62 m², **cumpliendo a satisfacción lo determinado en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS, con respecto al lote mínimo establecido para el sector de acuerdo al PDOT y PUGS vigente.**

Recomendación

Se ponga en conocimiento del Concejo Cantonal el presente informe técnico conjuntamente con los anexos, el informe pericial, el memorando Nro. GADMCG-PS-2025-2094-M suscrito por el Procurador Síndico Municipal, para dar cumplimiento a lo dispuesto por la Autoridad Judicial en conformidad del COOTAD.

Nota.- debido al tamaño del archivo digital del informe pericial, este se envía por el mensajero interno del GAD Municipal a los usuarios Martha Padilla y Paula Jacome.

Con sentimientos de distinguida consideración.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Roberto Abraham Jimenez Rivas

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (E)

Anexos:

- partición_de_bienes_sucesorios-signed-signed_(1).pdf

-

025-0308-m_alcalde_-_informe_vinculado_al_juicio_n01201-2015-00989_genaro_coellar_-_ruth_marquez.pdf

- gadmcg-ps-2025-0294-m_informe_juridico.pdf

- gadmcg-sg-2025-1757-e_solicitud.pdf



Memorando Nro. GADMCG-DPT-2026-0071-M

Gualaceo, 23 de marzo de 2026

- anexos0658787001774277923.pdf

Copia:

Sr. Abg. Trajano Severo Rios Ordoñez
Procurador Sindico Municipal (E)



Firmado electrónicamente por:

ROBERTO ABRAHAN

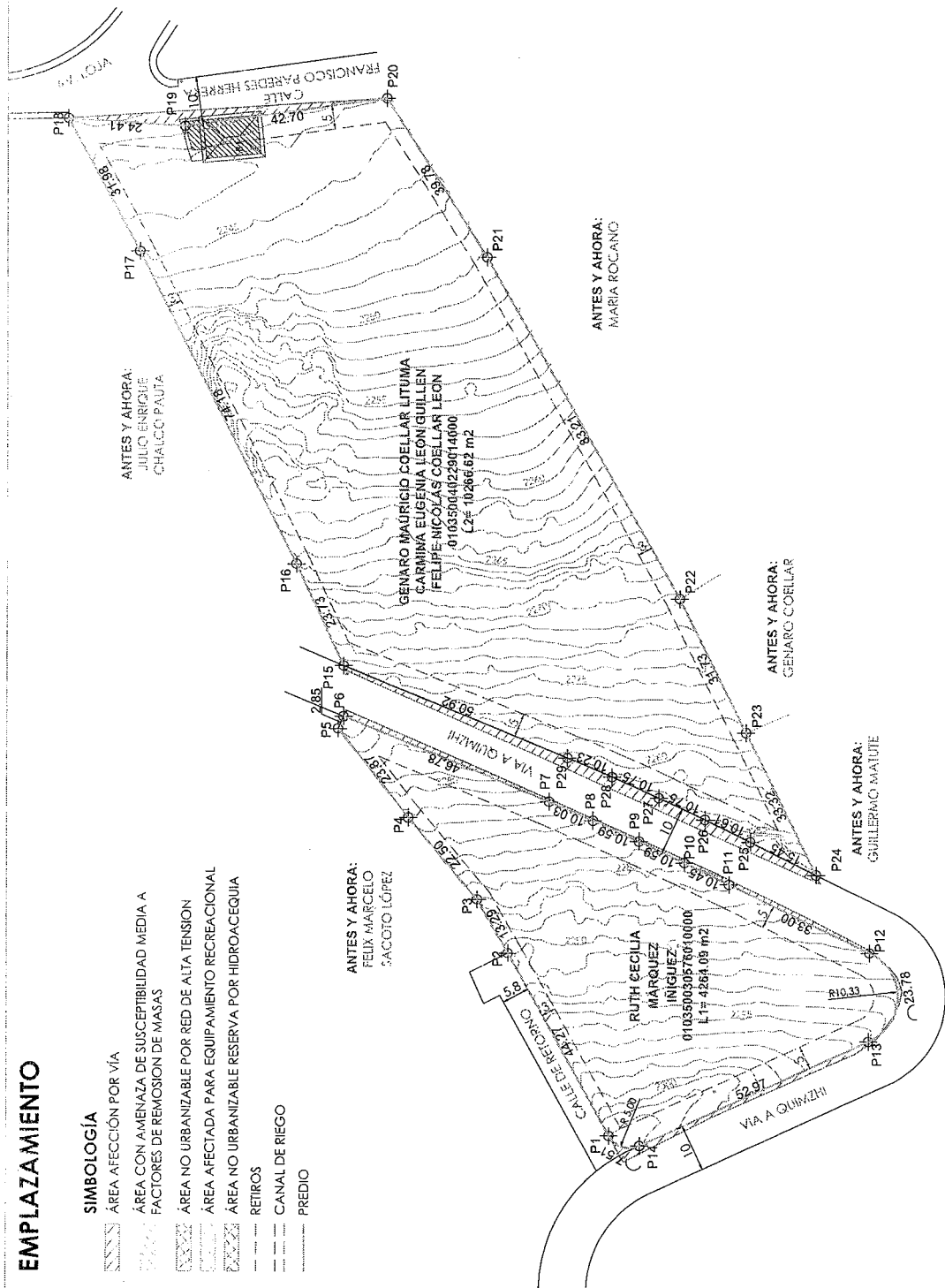
JIMENEZ RIVAS

Validar únicamente con FirmaEC

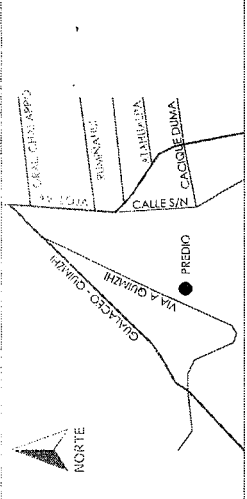
EMPLAZAMIENTO

SIMBOLOGÍA

- ÁREA AFECTACIÓN POR VÍA
- ÁREA CON AMENAZA DE SUSCEPTIBILIDAD MEDIA A FACTORES DE REMOSIÓN DE MASAS
- ÁREA NO URBANIZABLE POR RED DE ALTA TENSION
- ÁREA AFECTADA PARA EQUIPAMIENTO RECREACIONAL
- ÁREA NO URBANIZABLE RESERVA POR HIDROACEQUIA
- RETORNOS
- CANAL DE RIEGO
- PREDIO



CROQUIS DE UBICACIÓN



PROVINCIA: QUAY CANTÓN: GUALACEO PARROQUIA: GUALACEO SECTOR: ELLANO

DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS

SERVICIO	SI / NO
Abastecimiento de agua	SI
Alcantarillado	SI
Red eléctrica	SI

TRÁMITES PREVIOS

Nº	Trámite	Fecha aprobado
5164	IPRUS	Gualaceo, 02/07/2025

COORDENADAS

P1	746407.79	9679091.87
P2	746446.58	9679113.20
P3	746458.18	9679119.70
P4	746475.42	9679134.16
P5	746494.16	9679148.94
P6	746496.77	9679147.81
P7	746478.84	9679104.60
P8	746474.91	9679095.37
P9	746470.60	9679085.70
P10	746466.13	9679076.10
P11	746461.55	9679066.70
P12	746446.84	9679037.16
P13	746427.98	9679037.34
P14	746405.66	9679085.38
P15	746507.60	9679147.79
P16	746529.14	9679157.73
P17	746595.67	9679190.54
P18	746623.91	9679205.53
P19	746622.28	9679181.18
P20	746628.31	9679138.91
P21	746594.56	9679117.85
P22	746521.94	9679077.22
P23	746493.48	9679063.19
P24	746463.62	9679048.42
P25	746470.51	9679062.25
P26	746475.15	9679071.79
P27	746479.70	9679081.53
P28	746484.07	9679091.35
P29	746488.07	9679100.76

PARTICIÓN DE BIENES SUCESORIOS

PROPIETARIOS:
RUTH CECILIA MARQUEZ INIGUEZ
GENARO MAURICIO COELLAR LITUMA
CARMINA EUGENIA LEON GUILLÉN
FELIPE NICOLAS COELLAR LEON

OBSERVACIONES:



MAURICIO ALEXANDER LANDIN ROMERO
CALLE DE RECREO 1124

MAURICIO A. LANDIN ROMERO
ARQUITECTO - PERITO
CODIGO DE PERITO: 228668
SENECYT: 1007-2018-1926-09
CELULAR/TELEFONO: 0962078965
Email: mauricioalexander.94@hotmail.com

CONTIENE: Emplazamiento, ubicación, Cuadro de áreas
Gualaceo, 26/01/2026
ESCALA 1:1000
1/1

REVISIONES

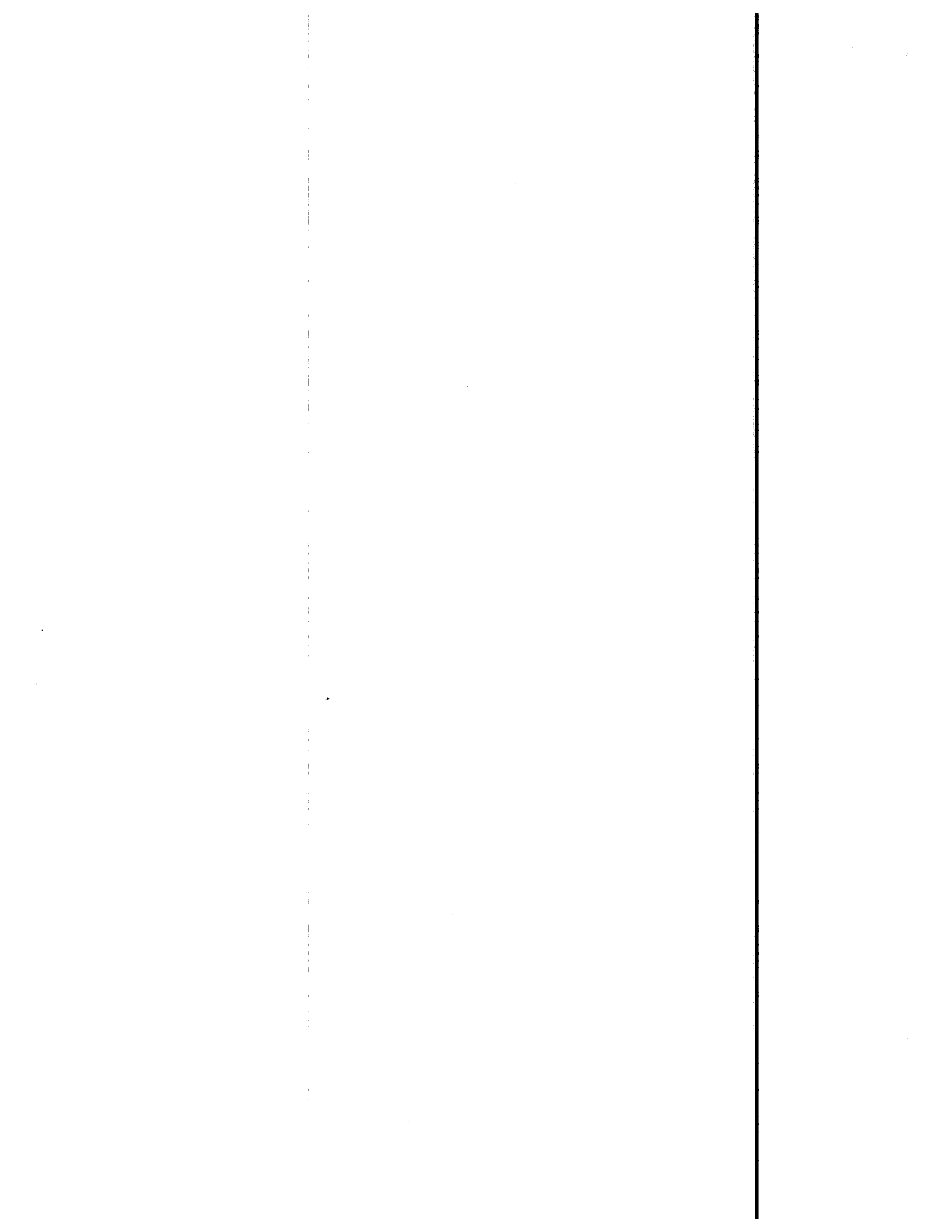
REVISIONES	DESCRIPCIÓN	FECHA
1	ÁREA TOTAL PREDIO MATRIZ	15006.95 m ²
2	ÁREA DE AFECTACIÓN POR ENSANCHE DE VÍA	471.88 m ²
3	ÁREA UTIL	14535.07 m ²
4	ÁREA REMANENTE	4.36 m ²
5	ÁREA LOTE 1	4264.09 m ²
6	ÁREA LOTE 2	10266.62 m ²
7	ÁREA TOTAL DEL TERRENO SIN AFECTACIÓN	14530.71 m ²

CUADRO DE ÁREAS

ID LOTE	ÁREA DEL LOTE	ÁREA AFECTADA	ÁREA URBANIZABLE	CLAVE CATASTRAL	ÁREA TOTAL PREDIO MATRIZ	ÁREA DE AFECTACIÓN POR ENSANCHE DE VÍA	ÁREA UTIL	ÁREA REMANENTE	ÁREA LOTE 1	ÁREA LOTE 2	ÁREA TOTAL DEL TERRENO SIN AFECTACIÓN	NOTAS
LOTE 1	4264.09 m ²	0.00 m ²	4264.09 m ²	010350030576010000	15006.95 m ²	471.88 m ²	14535.07 m ²	4.36 m ²	4264.09 m ²	10266.62 m ²	14530.71 m ²	100.00 %
LOTE 2	10266.62 m ²	0.00 m ²	10266.62 m ²	010350040229014000	15006.95 m ²	471.88 m ²	14535.07 m ²	4.36 m ²	4264.09 m ²	10266.62 m ²	14530.71 m ²	100.00 %
TOTAL	14530.71 m²	0.00 m²	14530.71 m²									

NOTAS

La presente partición de bienes sucesorios, corresponde al juicio de partición No. 012012015-00893.
En esta última se presenta el plano de la partición realizada por el Arq. Mauricio Alexander Landin Romero, elaborada a partir de un levantamiento topográfico efectuado el 14/05/2025 y de la información proporcionada por el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Gualaceo, correspondiente al IPRUS N.º 5164, aprobado en fecha 07/07/2023, con lo cual se determinaron las áreas reales de los dos cuartos de terreno, sin afectaciones. La proporción de áreas correspondiente al predio ubicado en la intersección de la Avenida Loja Yla o Curumi, el cual se encuentra ípticamente dividido por esta última vía, registra 010350030576010000 correspondiente a las colindancias inscriptas. El predio de mayor extensión se identifica con el clave catastral 010350040229014000, mientras que el segundo correspondiente a la clave 010350030576010000. Por tratarse de una partición de bienes sucesorios, no se establece área de casón municipal.





Memorando Nro. GADMCG-DPT-2025-0308-M

Gualaceo, 07 de octubre de 2025

PARA: Sr. Abg. Marco Fabian Tapia Jara
Alcalde del GAD Municipal del Canton Gualaceo

ASUNTO: Solicitud Ciudadana: Remisión de informe vinculado al juicio N.º
01201-2015-00989

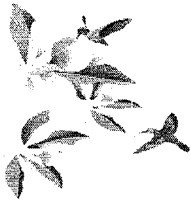
De mi consideración:

En atención al memorando de alcaldía, Nro GADMCG-GADMCG-2025-3458-M, mediante el cual se remite el oficio ingresado con código GADMCG-SG-2025-1757-E suscrito por la Sra Ruth Cecilia Marquez Iñiguez y la Ab. Erika Juca Loja, vinculado al juicio Nro 01201-2015-00989, me permito informar que en los documentos que se adjuntan consta el informe pericial suscrito por el Arq. Mauricio Landin Romero conformado por 17 hojas, así como un documento de Acuerdo Partitorio conformado por 5 fojas.

Del informe pericial presentado por el Arq. Mauricio Landin Romero, se identifica el cuerpo de terreno que proviene de una sola escritura inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Gualaceo con el número 957 de fecha 09 de julio de 2012, de la cual se indica que el predio se encuentra dividido en dos cuerpos como resultado de la construcción de la vía a Quimshi y que cada cuerpo de terreno posee su propia clave catastral; que a partir del levantamiento planimétrico actualizado y en consideración del informe predial de regulación y uso de suelo urbano número IPRUS-5164, en el cual, se determinan las afectaciones por ensanche vial de la vía a Quimshi y de la calle Francisco Paredes Herrera, siendo las superficies libres de afectación vial las siguientes: del primer cuerpo de terreno con clave catastral 010350040229014 el área de 10,266.62 m²; del segundo cuerpo de terreno con clave catastral 010350030576010 el área de 4,264.09 m².

En los documentos habilitantes del informe pericial consta el informe predial de regulación y uso de suelo urbano número IPRUS-5164, que en la página 12 que corresponde a la primera página del IPRUS-5164 se determina el área total del predio de 15,006.95 m², afectación por vías de 471.88 m² y un área útil de 14,535.07 m², aclarando que el predio se encuentra separado en dos claves catastrales por la existencia de una vía; en la siguiente página del IPRUS se determinan las CARÁCTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO siendo el lote mínimo de 400 m²; y en la página siguiente 14 de 17 se identifica el levantamiento planimétrico del bien inmueble integro a nombre de RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ, GENARO MAURICIO COELLAR LITUMA, CARMINA EUGENIA LEON GUILLEN, FELIPE NICOLAS COELLAR LEÓN.

En el documento de fecha 25 de septiembre de 2017, que se identifica el ACUERDO PARTITORIO respecto a la división y adjudicación de bienes se establece la



Memorando Nro. GADMCG-DPT-2025-0308-M

Gualaceo, 07 de octubre de 2025

identificación del bien objeto de partición, en el cual se describe los linderos y superficie del bien inmueble separado por la vía pública e identificados como EL PRIMERO 010350040229014000 con una superficie de 10,616.08 m²; y EL SEGUNDO identificado con la clave catastral 010350030576010000 con una cabida de 4,267 m². Mediante oficio de la dirección de planificación Nro GADMCG-DP-2025-095-O remitido a la unidad judicial en la presente causa, se informó sobre la existencia de discrepancias entre las áreas de la propuesta de la división y las que constan en el acuerdo de partición. Ante ello, se ha determinado mediante informe pericial las superficies y dimensiones reales con las afectaciones por el ensanchamiento de las vías quedando el PRIMER CUERPO de clave catastral 010350040229014000 con una superficie de 10,266.62 m² y el SEGUNDO CUERPO de clave catastral 010350030576010000 con una superficie de 4,264.09 m² con las dimensiones de los linderos expresadas en el mismo informe pericial, siendo rectificadas y actualizadas las superficies del bien inmueble materia de la partición.

A su vez se deja establecido en la HIJUELA PARTITORIA que *“Se mantiene vigente la aclaración sobre el derecho posesorio de 200 m² reconocido a favor de RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ dentro del primer cuerpo, conforme al plano y levantamiento que obra del informe pericial.”*

CONCLUSIONES.

El ACUERDO PARTITORIO respecto a la división y adjudicación de bienes dentro del proceso Nro 01201201500989, ha sido rectificado y actualizado en las superficies y linderos de acuerdo al informe pericial emitido por el Arq. Mauricio Alexander Landin Romero, dejando establecido dos cuerpos de terreno que se encuentran separados por la vía pública a Quimshi siendo el PRIMER CUERPO de clave catastral 010350040229014000 con una superficie de 10,266.62 m² y el SEGUNDO CUERPO de clave catastral 010350030576010000 con una superficie de 4,264.09 m², cumpliendo a satisfacción lo determinado en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS, con respecto al lote mínimo establecido para el sector de acuerdo al PDOT y PUGS vigente.

No se ha podido identificar ni en el Informe pericial suscrito por el Arq. Mauricio Alexander Landin Romero, ni en ningún plano o levantamiento planimétrico dentro de los expedientes puestos a consideración de la dirección de planificación territorial, la existencia o determinación de un derecho posesorio de 200 m² reconocido a favor de RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ dentro del primer cuerpo de terreno. Este reconocimiento de derecho de posesión de 200 m², incumple lo determinado en el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo IPRUS, con respecto al lote mínimo establecido para el sector de acuerdo al PDOT y PUGS vigente, por lo cual es contrario a la planificación municipal.



Memorando Nro. GADMCG-DPT-2025-0308-M

Gualaceo, 07 de octubre de 2025

RECOMENDACIÓN.

Se ponga en conocimiento del Procurador Síndico Municipal, el presente informe con sus documentos anexos, para que se analice respecto al *derecho posesorio de 200 m2 reconocido a favor de RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ dentro del primer cuerpo de terreno*; considerando que la propiedad en su integridad le pertenece a la Sra. RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ conjuntamente con los Sres. Genaro Mauricio Coellar Lituma, Carmina Eugenia Leon Guillen, Felipe Nicolas Coellar León; en este sentido, el acuerdo de partición establece un lote adicional a lo que referido por el INFORME PERICIAL, que está en contraposición con las normativas municipales de lote mínimo.

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

Arq. Roberto Abraham Jimenez Rivas
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL (E)

Referencias:

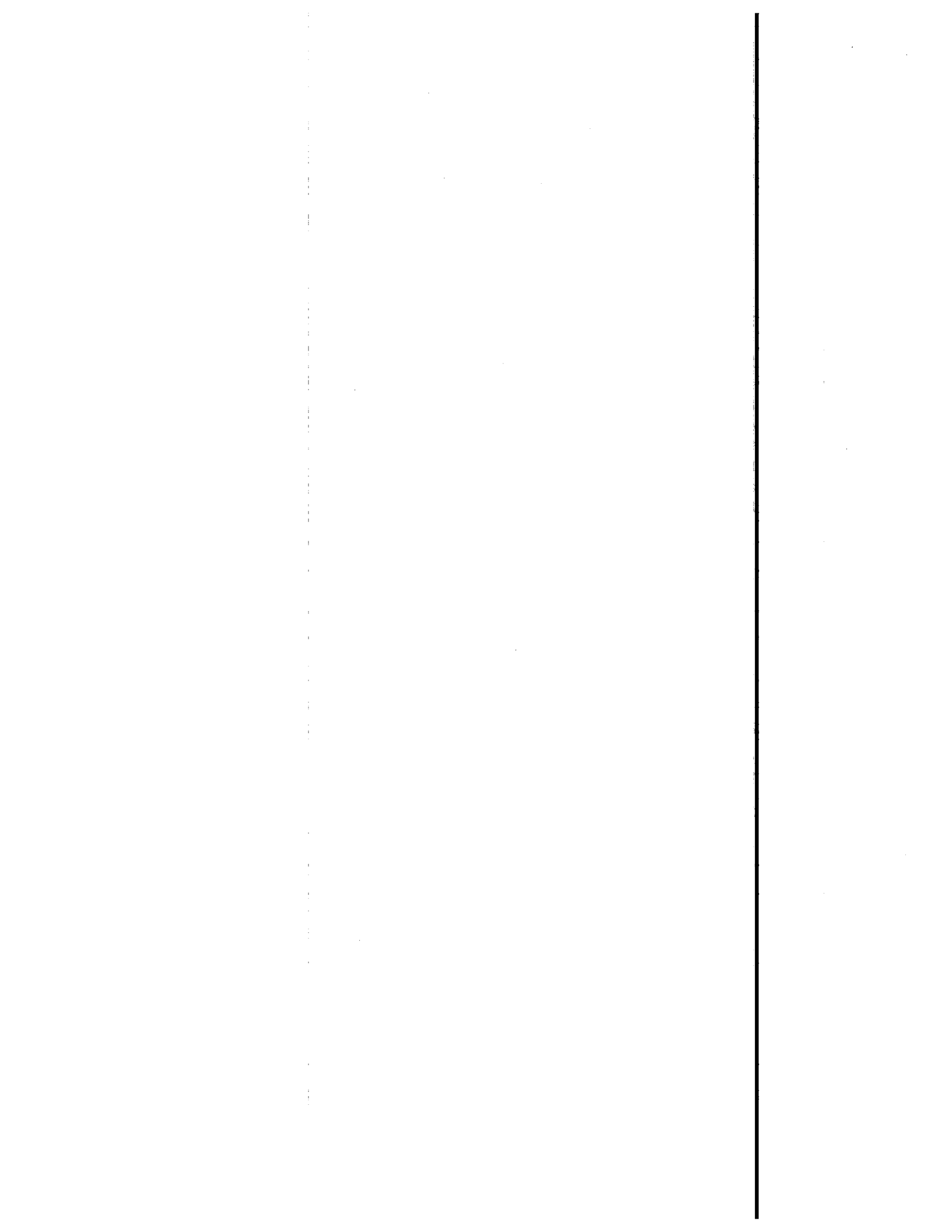
- GADMCG-GADMCG-2025-3458-M

Anexos:

- gadmcg-sg-2025-1757-e.pdf



ROBERTO ABRAHAM
JIMENEZ RIVAS





Memorando Nro. GADMCG-PS-2025-0294-M

Gualaceo, 16 de octubre de 2025

PARA: Sr. Abg. Marco Fabian Tapia Jara
Alcalde del GAD Municipal del Canton Gualaceo

ASUNTO: Contestación al memorando N° GADMCG-DPT-2025-0308-M sobre
solicitud ciudadana vinculada al juicio N° 01201-2015-00989

De mi consideración:

En atención al memorando remitido por la Dirección de Planificación, en el cual se analiza la documentación adjunta al oficio N° GADMCG-SG-2025-1757-E suscrito por la señora Ruth Cecilia Márquez Iñiguez, y se recomienda poner en conocimiento del Procurador Síndico Municipal los documentos anexos para examinar el derecho posesorio de 200 m² reconocido a favor de dicha ciudadana dentro del primer cuerpo de terreno, procedo a emitir el presente informe con los antecedentes, análisis y criterio correspondientes, a fin de aclarar los aspectos jurídicos involucrados y facilitar la emisión del informe favorable requerido por la autoridad judicial en el proceso mencionado.

1. Antecedentes. El juicio N° 01201-2015-00989, tramitado en la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Gualaceo, versa sobre la partición de un bien inmueble denominado "El Llano", dividido en dos cuerpos de terreno por la vía pública a Quimshi. Mediante auto de fecha 05 de septiembre de 2025, la jueza doctora Michael Alexandra Juárez Segarra ordenó la remisión de documentación al GAD Municipal de Gualaceo para obtener un dictamen favorable conforme al artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La señora Ruth Cecilia Márquez Iñiguez adjuntó el auto judicial, la copia del Acta de Acuerdo Partitorio de 25 de septiembre de 2017 y el informe pericial del arquitecto Mauricio Alexander Landín Romero. En dicho acuerdo partitorio, rectificado por el informe pericial, se establecen dos cuerpos de terreno: el primero con clave catastral 010350040229014000 y superficie de 10,266.62 m², y el segundo con clave 010350030576010000 y superficie de 4,264.09 m², cumpliendo con el lote mínimo según el Informe Predial de Regulación y Uso de Suelo Urbano (IPRUS-5164).

El memorando N° GADMCG-DPT-2025-0308-M identifica una aclaración en la hijuela partitoria sobre un derecho posesorio de 200 m² a favor de la señora Márquez Iñiguez dentro del primer cuerpo, pero lo califica como contrario a la planificación municipal por no ajustarse al lote mínimo, recomendando su análisis jurídico.

2. Análisis. La partición establecida en el acuerdo partitorio no implica la creación de un lote adicional al referido en el informe pericial del arquitecto Mauricio Alexander Landín Romero, sino que se ajusta estrictamente a las superficies y linderos rectificados en dicho informe, considerando las afectaciones viales por el ensanche de la vía a Quimshi y la



Memorando Nro. GADMCG-PS-2025-0294-M

Gualaceo, 16 de octubre de 2025

calle Francisco Paredes Herrera. Así, los dos cuerpos de terreno separados por la vía pública mantienen su independencia catastral y total, con áreas útiles de 10,266.62 m² y 4,264.09 m² respectivamente, sin que el reconocimiento del derecho posesorio de 200 m² dentro del primer cuerpo altere esta división ni genere un fraccionamiento adicional que contravenga el PDOT y PUGS vigentes.

Este derecho posesorio, mencionado en la hijuela partitoria como una aclaración vigente conforme al plano y levantamiento pericial, no se evidencia en los expedientes como un lote independiente, sino como una porción interna que no afecta la integridad de la partición ni las normas de lote mínimo para el sector. En este contexto, la persona posesionaria podrá, en el futuro, efectuar los trámites legales y administrativos necesarios para titularizar dicha posesión, tales como la prescripción adquisitiva de dominio, bienes mostrencos entre otros, sin que ello impida la emisión del informe favorable solicitado por la autoridad judicial.

Respecto a la figura de la posesión, el artículo 700 del Código Civil la define como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, estableciendo en su segundo inciso que el poseedor es reputado dueño mientras otra persona no justifique serlo. Esta presunción legal opera en favor del poseedor, protegiendo su relación de hecho con la cosa y atribuyéndole consecuencias jurídicas como la posibilidad de adquirir el dominio por prescripción, sin requerir un título inicial. Como se detalla en el análisis "La Posesión" del autor Juan Andrés Orrego Acuña, la posesión no es meramente un hecho material, sino un estado de hecho protegido por el derecho, que implica elementos como el corpus (potestad física sobre la cosa) y el animus (intención de tenerla como propia). En el caso analizado, el derecho posesorio de 200 m² reconocido a favor de la señora Márquez Iñiguez se alinea con esta concepción, ya que no genera un dominio inmediato, pero presume la titularidad hasta prueba en contrario, permitiendo su conservación y eventual titularización sin contradecir la planificación municipal, pues no fracciona el terreno en lotes inferiores al mínimo establecido. Esta protección jurídica evita que la posesión se considere un obstáculo para la partición, ya que el Código Civil distingue la posesión del dominio, permitiendo que el poseedor ejerza acciones como la publiciana para defender su estado de hecho, sin perjuicio de terceros que demuestren mejor derecho.

3. Criterio. En base a lo expuesto, el derecho posesorio de 200 m² no constituye un lote adicional ni contraviene las normativas municipales de lote mínimo, ya que se enmarca dentro del primer cuerpo de terreno conforme al informe pericial y no altera la partición rectificadora. Se recomienda emitir el informe favorable solicitado por la Unidad Judicial, remitiéndolo directamente al proceso N° 01201-2015-00989 previo la aprobación que corresponda, y sugerir a la interesada que inicie los procedimientos para titularizar la posesión en el futuro, garantizando así el cumplimiento de la providencia judicial y la armonía con la planificación territorial.



Memorando Nro. GADMCG-PS-2025-0294-M

Gualaceo, 16 de octubre de 2025

Atentamente,

Documento firmado electrónicamente

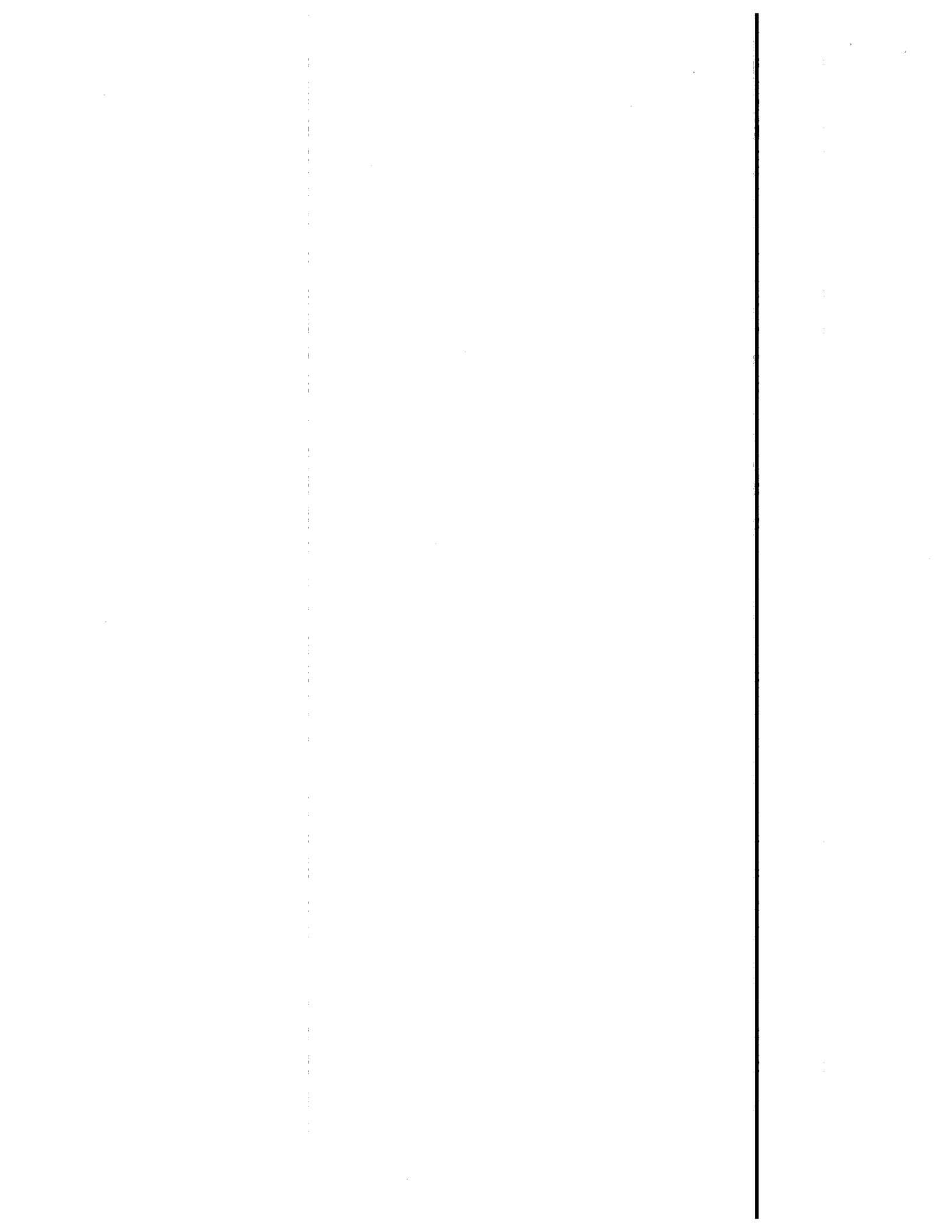
Abg. Trajano Severo Rios Ordoñez
PROCURADOR SINDICO MUNICIPAL (E)

Copia:

Sr. Arq. Roberto Abraham Jimenez Rivas
Director de Planificación Territorial (E)



Firmado electrónicamente por:
**TRAJANO SEVERO RIOS
ORDONEZ**
Código de Verificación: 2025-10-16 10:10:10



CAV POLICAN OCHOA

ESTUDIO JURÍDICO DESDE 1978.

Gualaceo, 18 de septiembre de 2025

Dr. Marco Tapia

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON GUALACEO

Presente. –

Asunto: Remisión de documentación para emisión de dictamen favorable dentro del juicio 01201-2015-00989

De mi consideración:

Yo, **RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ** en atención a lo ordenado dentro del Juicio No. 01201-2015-00989, mediante auto de fecha 05 de septiembre del 2025 emitido por la Dra. Michael Alexandra Juárez Segarra jueza de la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Gualaceo, me permito adjuntar la documentación correspondiente, a fin de que el Honorable Concejo Cantonal del Gad de Gualaceo, con las áreas y observaciones técnicas ya rectificadas en el informe pericial elaborado por el Arq. Mauricio Landín Romero, proceda a emitir el **informe favorable respectivo**, conforme lo establece el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Documentos Adjuntos:

1. Auto de fecha 05 de septiembre del 2025
2. Copia del Acta de Acuerdo Partitorio de fecha 25 de septiembre de 2017
3. Informe pericial del Arq. Mauricio Alexander Landin Romero

En atención a la providencia judicial, solicito además se sirva disponer que, una vez emitido el informe favorable por parte del Concejo Cantonal, el mismo sea remitido directamente a la Unidad Judicial de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia de Gualaceo, dentro del proceso en referencia, a fin de dar cumplimiento a lo ordenado por la autoridad competente.

Las notificaciones que nos correspondan las recibiremos en las direcciones electrónicas:

- not.lexis@gmail.com
- ecualexis@gmail.com

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUALACEO /
Teléfonos: 072255131
Documento No.: GADMCG-SG-2025-1757-E
Fecha: 2025-09-26 15:46:29 GMT -05
Recibido por: Mateo Ismael Iñiguez Peralta
Para verificar el estado de su documento ingrese a:
<https://www.gestiondocumental.gob.ec>
con el usuario: 0100882083

Guinea, Ecuador Teléfono PBX 07-288 7292 Av. Paucarbamba 3-61 Edif. Kawsay, planta baja, Of. 3	Quito, Ecuador Av. Amazonas N36-117 y Naciones Unidas Edificio Unicornio II, piso 13, Of. 1302
---	---

www.cavpolicanochoa.com

CAVPOLICAN OCHOA

ESTUDIO JURÍDICO DESDE 1978.

Sin otro particular, agradezco de antemano la atención prestada.

Por ser legal, sírvase proveer.

Ruth Cecilia Marquez Iniguez

RUTH CECILIA MARQUEZ IÑIGUEZ

C.I 010088208-3

Erika Juca Loja

Abg. Erika Juca Loja

MAT. PROF. 01-2025-12

Cuenca, Ecuador
Telef. PBX 07-288 7292
Av. Paucarbamba 3-61
Edif. Kawsay, planta baja, Of. 3

Quito, Ecuador
Av. Amazonas N36-117
y Naciones Unidas
Edificio Unicornio II, piso 13, Of. 1302

www.cavpolicanochoa.com

~~2014~~

13 203

C

7. Documentos de respaldo, anexos, o explicación de criterio técnico.

C

215
304

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTON GUALACEO

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

INFORME PREDIAL DE REGULACION DE USO DE SUELO (IPRUS)- URBANO SERIE:
IPRUS-5164



TRÁMITE No. IMG-2025-GD3533

1. INFORMACIÓN GENERAL

TASA A COBRAR: 478.74

FECHA EMISIÓN :2025-07-02

INTERESADO/PROPIETARIO: LEON GUILLEN CARMINA EUGENIA CEDULA/RUC: 0103205662

CLAVE CATASTRAL: 010350040229014000

DIRECCIÓN: A. QUIMSHI 1. / CALLE FRANCISCO PAREDES HERRERA /

DATOS DE LA ESCRITURA

NO. INSCRIPCIÓN: 212 FECHA INSCRIPCIÓN: 2017-03-20

NÚMERO DE CARTA DE PAGO DEL PREDIO DEL AÑO ACTUAL: PU-1078990

OBJETIVO DE SOLICITUD: FRACCIONAMIENTO

FORMA PARTE DE FRACCIONAMIENTO APROBADO POR LA MUNICIPALIDAD

NOMBRE:

FECHA DE APROBACIÓN: NO. LOTE: 0

2. DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS

Agua potable:



Alcantarillado



3. SEÑALAMIENTO DE LÍNEA DE FÁBRICA

LÍNEA DE FABRICA FISICA COLOCADA POR EL ING. MIGUEL SARMIENTO, ANALISTA 1 DE PROYECTOS CIVILES Y TOPOGRAFIA.

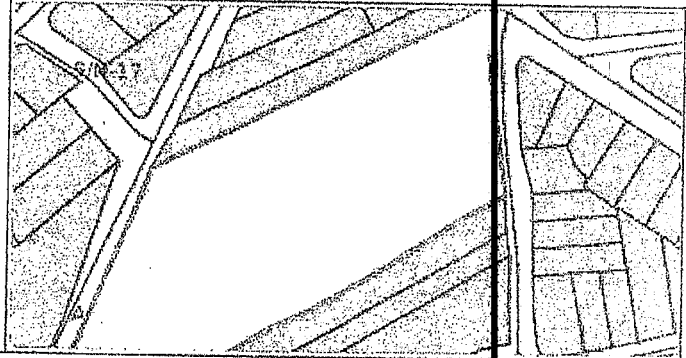


Ing. Miguel Sarmiento

TECNICO DE PROYECTOS CIVILES Y TOPOGRAFIA

3. CERTIFICADO DE AFECTACIÓN DEL PREDIO

Superficie total del predio:	15006.95
Longitud de frente:	381.45
Superficie con afectación:	
Por vías:	471.88
Equipamiento:	0.00
Margenes de protección:	0.00
Otros:	0.00
Afectación Total:	471.88
Superficie Útil:	14535.07



5. OBSERVACIONES

EL PREDIO SE ENCUENTRA CATASTRADO CON 2 CLAVES CATASTRALES POR EXISTIR UNA VÍA QUE FRACCIONA EN 2 CUERPOS, EL PRIMERO CON LA CLAVE QUE CONSTA EN ESTE FORMULARIO Y EL SEGUNDO DE CLAVE CATASTRAL 01 03 50 03 05 76 010 000.

El presente documento NO AUTORIZA LA ENAJENACION PARCIAL DE LA PROPIEDAD, NI AUTORIZA EJECUTAR OBRA ALGUNA; y su emisión NO OTORGA DERECHOS DE PROPIEDAD.

Tiempo de validaz del documento: UN AÑO a partir de la fecha de emisión. FECHA DE VENCIMIENTO: 2026-07-02
Fecha de Impresión: 2025-07-09 14:21:37

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON GUALACEO

748
Hh 306

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION

INFORME PREDIAL DE REGULACION DE USO DE SUELO (IPRUS)- URBANO SERIE: IPRUS-5164



TRAMITE No. IMG-2025-GD3533

6. USOS DE SUELO

Uso principal: Residencial baja densidad

7. CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Habilitación				Edificación												
Sub Clase 1	Codigo 1	Sub Clase	Codigo	Altura de Edificación (Pisos)	Lote (m2)	Fronte (m2)	Cos (%)	Indice Edif Basica	Indice Edif Maxima	Tipo de Implantación	Retiro Frontal	Retiro Lateral 1	Retiro Lateral 2	Retiro Posterior	Retiro Lateral desde 2pliso	Densidad Neta de vivienda
No consolidado	PITU-GLC-04	No consolidado	PITU-GLC-04	1-3 pisos	400.00	12.65	60.00	1.14	0.00	Pareda con retiro	5	3	0	3	0	50 viv/ha

Tipo de implantación:

Concesión:

Tipo construcción:

VILLA

8. RETIROS

RETIROS PARA CERRAMIENTO CON RESPECTO A:

A la calle:	CALLE FRANCISCO PAREDES HERRERA	5.00 m	Tipo:	EJE	Ancho de via:	10.00
A la calle:	A. QUIMSHI 1.	5.00 m	Tipo:	EJE	Ancho de via:	10.00

RETIROS DE LA CONSTRUCCIÓN RESPECTO AL CERRAMIENTO:

Localización	Calle/Predio	Metros	Adosamiento al lindero:	Topografía:
FRONTAL	CALLE FRANCISCO PAREDES HERRERA	5.00	Norte:	<input type="checkbox"/> A nivel: <input type="checkbox"/>
FRONTAL	A. QUIMSHI 1.	5.00	Sur:	<input type="checkbox"/> Sobre nivel: <input type="checkbox"/>
DERECHA	CHALCO PAUTA JULIO ENRIQUE	3.00	Este:	<input type="checkbox"/> Bajo nivel: <input type="checkbox"/>
IZQUIERDA	ARIÇHABALA TADAY TERESA DE JESUS	3.00	Oeste:	<input type="checkbox"/> Escarpado hacia arriba: <input checked="" type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/> Escarpado hacia abajo: <input type="checkbox"/>

9. DETERMINANTES ADICIONALES PARA EL POLIGONO:

El retiro minimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 18 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

10. DETERMINANTES ADICIONALES PARA EL PREDIO

11. FIRMA Y SELLO

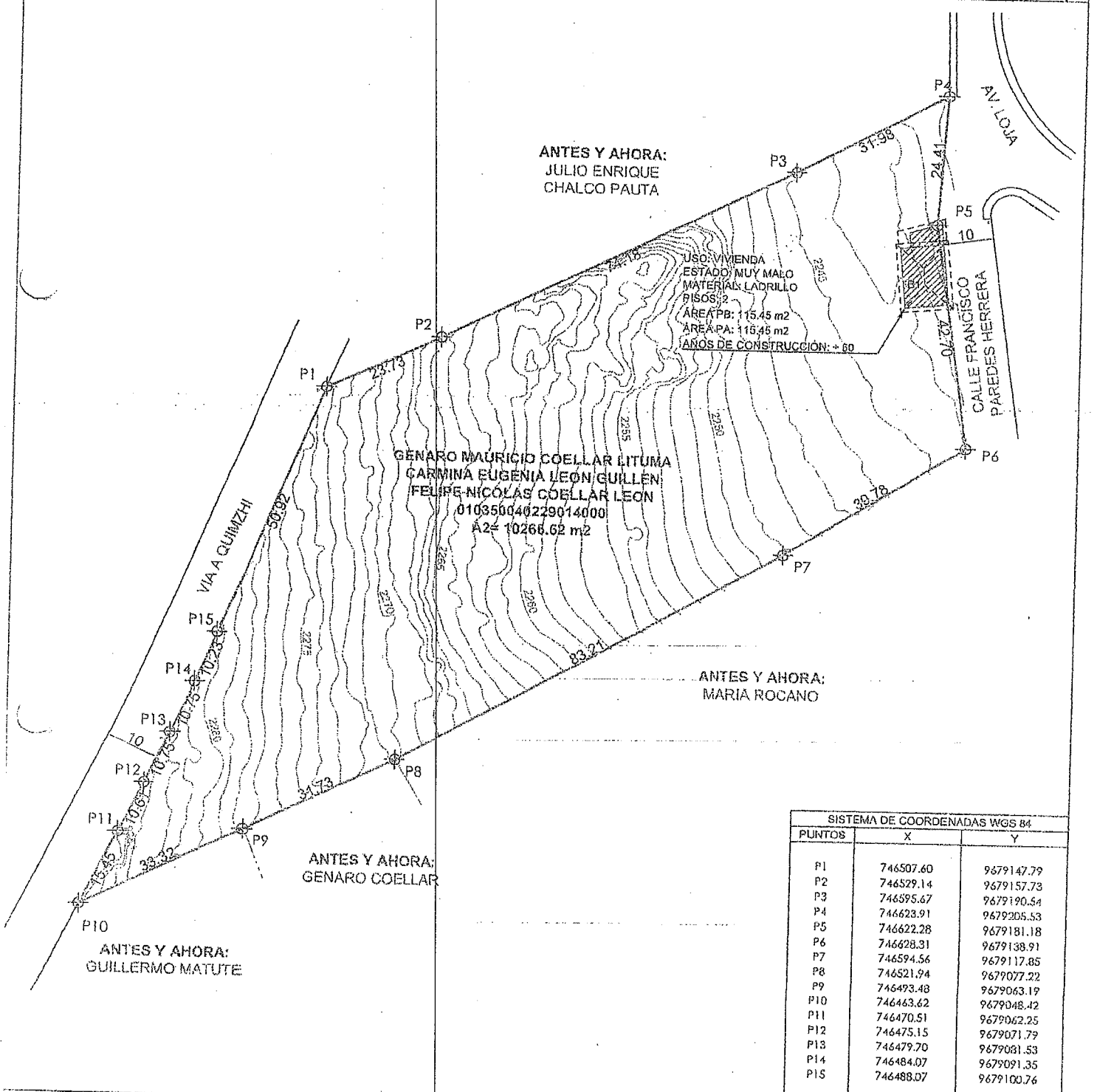
ARC. FABIAN FERNANDO CORTES CUENCA
TÉCNICO DE CONTROL URBANO Y RURAL

"El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad. El tiempo de validez es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura invalida el presente documento. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados para este trámite, de comprobarse falsedad, alteración de los mismos o si la documentación no es la solicitada, el GAD Municipal del cantón Gualaquiza NEGARÁ el trámite".

FECHA DE VENCIMIENTO: 2026-07-02
Fecha de Impresión: 2025-07-09 14:21:37

307

TERRENO DEL SR(A): GENARO MAURICIO COELLAR LITUMA CARMINA EUGENIA LEON GUILLEN FELIPE NICOLAS COELLAR LEON		C.I: 0102172483 0103205662 0302020243	CROQUIS DE UBICACION
PROVINCIA: AZUAY	CANTÓN: GUALACEO	CLAVE CATASTRAL 010350040229014000	
PARROQUIA: GUALACEO	SECTOR: EL LLANO		
ÁREA: 10266.62 m ²	ESCALA: 1:1000		
ALTITUD: <small>PUNTO DE CONTROL</small> 2290 m.s.n.m.	FECHA DE ELABORACIÓN: 14/07/2025		



SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		
PUNTOS	X	Y
P1	746507.60	9679147.79
P2	746529.14	9679157.73
P3	746595.67	9679190.54
P4	746623.91	9679205.53
P5	746622.28	9679181.18
P6	746628.31	9679138.91
P7	746594.56	9679117.85
P8	746521.94	9679077.22
P9	746493.48	9679063.19
P10	746463.62	9679048.42
P11	746470.51	9679062.25
P12	746475.15	9679071.79
P13	746479.70	9679081.53
P14	746484.07	9679091.35
P15	746488.07	9679100.76

CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	CON LA PROPIEDAD DE JULIO ENRIQUE CHALCO PAUTA DESDE P1 HASTA P2 EN 23.73m., DESDE P2 HASTA P3 EN 74.18m., Y DESDE P3 HASTA P4 EN 31.98m.
SUR:	CON LA PROPIEDAD DE MARIA ROCANO DESDE P6 HASTA P7 EN 39.78m., Y DESDE P7 HASTA P8 EN 83.21m., CON LA PROPIEDAD DE GENARO COELLAR DESDE P8 HASTA P9 EN 31.73m., Y CON LA PROPIEDAD DE GUILLERMO MATUTE DESDE P9 HASTA P10 EN 33.32m.
ESTE:	CON LA PROPIEDAD DE MARIA ROCANO DESDE P5 HASTA P6 EN 10.07m.

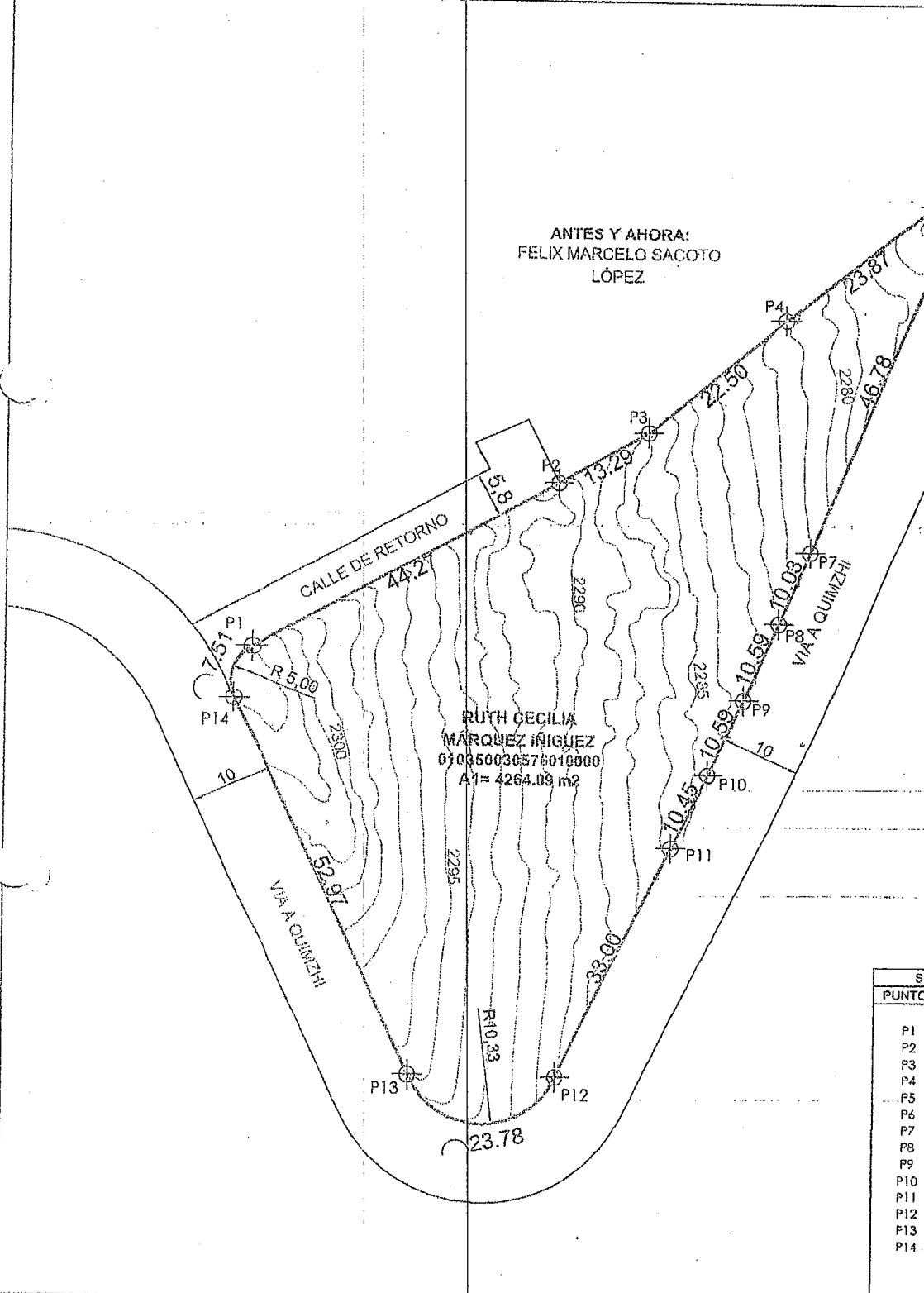
PROFESIONAL RESPONSABLE:

MAURICIO ALEXANDER
 FLANDIN ROMERO

208

TERRENO DEL SR(A): RUTH CECILIA MÁRQUEZ ÍÑIGUEZ		C.I: 0100882083	ROQUIS DE USICACIÓN
PROVINCIA: AZUAY	CANTÓN: GUALACEO	CLAVE CATASTRAL	
PARROQUIA: GUALACEO	SECTOR: EL LLANO	010350030576010000	
ÁREA: 4264.09 m ²	ESCALA: 1:750		
ALTITUD: 2290 m.s.n.m.	FECHA DE ELABORACIÓN: 14/07/2025		

ANTES Y AHORA:
FELIX MARCELO SACOTO
LÓPEZ



SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84		
PUNTOS	X	Y
P1	746 07.79	9679091.87
P2	746 46.58	9679113.20
P3	746 58.18	9679119.70
P4	746 75.42	9679134.16
P5	746 94.16	9679148.94
P6	746 96.77	9679147.81
P7	746 78.84	9679104.60
P8	746 74.91	9679095.37
P9	746 70.60	9679085.70
P10	746 66.13	9679076.10
P11	746 61.55	9679066.70
P12	746 46.84	9679037.16
P13	746 27.98	9679037.34
P14	746 05.66	9679085.38

CUADRO DE LINDERACIÓN:	
NORTE:	CON CALLE DE RETORNO DESDE P1 HASTA P2 EN 44.27m., Y CON LA PROPIEDAD DE FELIX MARCELO SACOTO LOPEZ DESDE P2 HASTA P3 EN 13.29m., DESDE P3 HASTA P4 EN 22.50m., Y DESDE P4 HASTA P5 EN 23.87m.
SUR:	CON VIA A QUIMZHI DESDE P6 HASTA P7 EN 46.78m., DESDE P7 HASTA P8 EN 10.03m., DESDE P8 HASTA P9 EN 10.59m., DESDE P9 HASTA P10 EN 10.59m., DESDE P10 HASTA P11 EN 10.45m., DESDE P11 HASTA P12 EN 33.00m., DESDE P12 HASTA P13 EN 23.78m.

PROFESIONAL RESPONSABLE:

TRICIO ALEXANDER
LEZIN ROMERO

~~3020~~
Fu 309

8. Declaración del perito

Ante todo, lo expuesto en el presente documento, en mi calidad de perito acreditado por el Consejo de la Judicatura, declaro bajo juramento que el presente informe se ha realizado bajo los principios de legalidad, transparencia, credibilidad, alternatividad, igualdad, probidad, no discriminación, publicidad, méritos, independencia, imparcialidad, especialidad, autonomía, responsabilidad, entre otros, establecidos en la Constitución de la República del Ecuador y en el Código Orgánico de la Función Judicial, correspondiendo a mi real convicción profesional. Además, declaro que la información que se ha presentado es verdadera, y que no se ha ocultado ni alterado ningún tipo de información o documento. Autorizo al Consejo de la Judicatura a comprobar por todos los medios legales la autenticidad de las declaraciones y la información que constan en este informe, dejando constancia que conozco las penas contempladas en la Ley para el caso de incurrir en perjurio.

Es todo cuanto puedo declarar bajo el rigor del Juramento y en honor a la verdad.

9. Firma y rúbrica



Nombres y apellidos: Mauricio Alexander Landin Romero
Número de Cédula: 0705188811
Código de Perito: 2286668

