



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

Informe N° 012-2026-CFLJ-BM-GADMCG-I
Gualaceo, 7 de abril de 2026

Abogado
Marco Tapia Jara
ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO
Su despacho. -

De mi consideración:

Adjunto al presente, sírvase encontrar el informe de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, con respecto al trámite de legalización de un Bien Mostrenco ubicado en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, que sigue la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON** en sujeción a la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO".

El mismo que ha venido a conocimiento de la Comisión que presido, y una vez que se ha receiptado la notificación con la entrega del Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS y el informe emitido por parte de la Procuraduría Sindica Municipal de Gualaceo, pongo a su conocimiento el criterio emitido en base a los medios probatorios anunciados, producidos y constantes dentro del mentado expediente; por lo expuesto la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica emite **INFORME FAVORABLE**.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. René Lucero Mora

CONCEJAL DEL CANTÓN GUALACEO
PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES

MUNICIPIO DE
GUALACEO
RECIBIDO

Adj.: Informe N° 012-2026-CFLJ-BM-GADMCG-I de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica
Carpeta Expediente N°049-2024-GADMCG-PS

C.C.: Archivo

SECRETARÍA

1. 2000-2001
2. 2001-2002
3. 2002-2003
4. 2003-2004
5. 2004-2005
6. 2005-2006
7. 2006-2007
8. 2007-2008
9. 2008-2009
10. 2009-2010
11. 2010-2011
12. 2011-2012
13. 2012-2013
14. 2013-2014
15. 2014-2015
16. 2015-2016
17. 2016-2017
18. 2017-2018
19. 2018-2019
20. 2019-2020
21. 2020-2021
22. 2021-2022
23. 2022-2023
24. 2023-2024
25. 2024-2025
26. 2025-2026
27. 2026-2027
28. 2027-2028
29. 2028-2029
30. 2029-2030
31. 2030-2031
32. 2031-2032
33. 2032-2033
34. 2033-2034
35. 2034-2035
36. 2035-2036
37. 2036-2037
38. 2037-2038
39. 2038-2039
40. 2039-2040
41. 2040-2041
42. 2041-2042
43. 2042-2043
44. 2043-2044
45. 2044-2045
46. 2045-2046
47. 2046-2047
48. 2047-2048
49. 2048-2049
50. 2049-2050
51. 2050-2051
52. 2051-2052
53. 2052-2053
54. 2053-2054
55. 2054-2055
56. 2055-2056
57. 2056-2057
58. 2057-2058
59. 2058-2059
60. 2059-2060
61. 2060-2061
62. 2061-2062
63. 2062-2063
64. 2063-2064
65. 2064-2065
66. 2065-2066
67. 2066-2067
68. 2067-2068
69. 2068-2069
70. 2069-2070
71. 2070-2071
72. 2071-2072
73. 2072-2073
74. 2073-2074
75. 2074-2075
76. 2075-2076
77. 2076-2077
78. 2077-2078
79. 2078-2079
80. 2079-2080
81. 2080-2081
82. 2081-2082
83. 2082-2083
84. 2083-2084
85. 2084-2085
86. 2085-2086
87. 2086-2087
88. 2087-2088
89. 2088-2089
90. 2089-2090
91. 2090-2091
92. 2091-2092
93. 2092-2093
94. 2093-2094
95. 2094-2095
96. 2095-2096
97. 2096-2097
98. 2097-2098
99. 2098-2099
100. 2099-2100
101. 2100-2101
102. 2101-2102
103. 2102-2103
104. 2103-2104
105. 2104-2105
106. 2105-2106
107. 2106-2107
108. 2107-2108
109. 2108-2109
110. 2109-2110
111. 2110-2111
112. 2111-2112
113. 2112-2113
114. 2113-2114
115. 2114-2115
116. 2115-2116
117. 2116-2117
118. 2117-2118
119. 2118-2119
120. 2119-2120
121. 2120-2121
122. 2121-2122
123. 2122-2123
124. 2123-2124
125. 2124-2125
126. 2125-2126
127. 2126-2127
128. 2127-2128
129. 2128-2129
130. 2129-2130
131. 2130-2131
132. 2131-2132
133. 2132-2133
134. 2133-2134
135. 2134-2135
136. 2135-2136
137. 2136-2137
138. 2137-2138
139. 2138-2139
140. 2139-2140
141. 2140-2141
142. 2141-2142
143. 2142-2143
144. 2143-2144
145. 2144-2145
146. 2145-2146
147. 2146-2147
148. 2147-2148
149. 2148-2149
150. 2149-2150
151. 2150-2151
152. 2151-2152
153. 2152-2153
154. 2153-2154
155. 2154-2155
156. 2155-2156
157. 2156-2157
158. 2157-2158
159. 2158-2159
160. 2159-2160
161. 2160-2161
162. 2161-2162
163. 2162-2163
164. 2163-2164
165. 2164-2165
166. 2165-2166
167. 2166-2167
168. 2167-2168
169. 2168-2169
170. 2169-2170
171. 2170-2171
172. 2171-2172
173. 2172-2173
174. 2173-2174
175. 2174-2175
176. 2175-2176
177. 2176-2177
178. 2177-2178
179. 2178-2179
180. 2179-2180
181. 2180-2181
182. 2181-2182
183. 2182-2183
184. 2183-2184
185. 2184-2185
186. 2185-2186
187. 2186-2187
188. 2187-2188
189. 2188-2189
190. 2189-2190
191. 2190-2191
192. 2191-2192
193. 2192-2193
194. 2193-2194
195. 2194-2195
196. 2195-2196
197. 2196-2197
198. 2197-2198
199. 2198-2199
200. 2199-2200
201. 2200-2201
202. 2201-2202
203. 2202-2203
204. 2203-2204
205. 2204-2205
206. 2205-2206
207. 2206-2207
208. 2207-2208
209. 2208-2209
210. 2209-2210
211. 2210-2211
212. 2211-2212
213. 2212-2213
214. 2213-2214
215. 2214-2215
216. 2215-2216
217. 2216-2217
218. 2217-2218
219. 2218-2219
220. 2219-2220
221. 2220-2221
222. 2221-2222
223. 2222-2223
224. 2223-2224
225. 2224-2225
226. 2225-2226
227. 2226-2227
228. 2227-2228
229. 2228-2229
230. 2229-2230
231. 2230-2231
232. 2231-2232
233. 2232-2233
234. 2233-2234
235. 2234-2235
236. 2235-2236
237. 2236-2237
238. 2237-2238
239. 2238-2239
240. 2239-2240
241. 2240-2241
242. 2241-2242
243. 2242-2243
244. 2243-2244
245. 2244-2245
246. 2245-2246
247. 2246-2247
248. 2247-2248
249. 2248-2249
250. 2249-2250
251. 2250-2251
252. 2251-2252
253. 2252-2253
254. 2253-2254
255. 2254-2255
256. 2255-2256
257. 2256-2257
258. 2257-2258
259. 2258-2259
260. 2259-2260
261. 2260-2261
262. 2261-2262
263. 2262-2263
264. 2263-2264
265. 2264-2265
266. 2265-2266
267. 2266-2267
268. 2267-2268
269. 2268-2269
270. 2269-2270
271. 2270-2271
272. 2271-2272
273. 2272-2273
274. 2273-2274
275. 2274-2275
276. 2275-2276
277. 2276-2277
278. 2277-2278
279. 2278-2279
280. 2279-2280
281. 2280-2281
282. 2281-2282
283. 2282-2283
284. 2283-2284
285. 2284-2285
286. 2285-2286
287. 2286-2287
288. 2287-2288
289. 2288-2289
290. 2289-2290
291. 2290-2291
292. 2291-2292
293. 2292-2293
294. 2293-2294
295. 2294-2295
296. 2295-2296
297. 2296-2297
298. 2297-2298
299. 2298-2299
300. 2299-2300
301. 2300-2301
302. 2301-2302
303. 2302-2303
304. 2303-2304
305. 2304-2305
306. 2305-2306
307. 2306-2307
308. 2307-2308
309. 2308-2309
310. 2309-2310
311. 2310-2311
312. 2311-2312
313. 2312-2313
314. 2313-2314
315. 2314-2315
316. 2315-2316
317. 2316-2317
318. 2317-2318
319. 2318-2319
320. 2319-2320
321. 2320-2321
322. 2321-2322
323. 2322-2323
324. 2323-2324
325. 2324-2325
326. 2325-2326
327. 2326-2327
328. 2327-2328
329. 2328-2329
330. 2329-2330
331. 2330-2331
332. 2331-2332
333. 2332-2333
334. 2333-2334
335. 2334-2335
336. 2335-2336
337. 2336-2337
338. 2337-2338
339. 2338-2339
340. 2339-2340
341. 2340-2341
342. 2341-2342
343. 2342-2343
344. 2343-2344
345. 2344-2345
346. 2345-2346
347. 2346-2347
348. 2347-2348
349. 2348-2349
350. 2349-2350
351. 2350-2351
352. 2351-2352
353. 2352-2353
354. 2353-2354
355. 2354-2355
356. 2355-2356
357. 2356-2357
358. 2357-2358
359. 2358-2359
360. 2359-2360
361. 2360-2361
362. 2361-2362
363. 2362-2363
364. 2363-2364
365. 2364-2365
366. 2365-2366
367. 2366-2367
368. 2367-2368
369. 2368-2369
370. 2369-2370
371. 2370-2371
372. 2371-2372
373. 2372-2373
374. 2373-2374
375. 2374-2375
376. 2375-2376
377. 2376-2377
378. 2377-2378
379. 2378-2379
380. 2379-2380
381. 2380-2381
382. 2381-2382
383. 2382-2383
384. 2383-2384
385. 2384-2385
386. 2385-2386
387. 2386-2387
388. 2387-2388
389. 2388-2389
390. 2389-2390
391. 2390-2391
392. 2391-2392
393. 2392-2393
394. 2393-2394
395. 2394-2395
396. 2395-2396
397. 2396-2397
398. 2397-2398
399. 2398-2399
400. 2399-2400
401. 2400-2401
402. 2401-2402
403. 2402-2403
404. 2403-2404
405. 2404-2405
406. 2405-2406
407. 2406-2407
408. 2407-2408
409. 2408-2409
410. 2409-2410
411. 2410-2411
412. 2411-2412
413. 2412-2413
414. 2413-2414
415. 2414-2415
416. 2415-2416
417. 2416-2417
418. 2417-2418
419. 2418-2419
420. 2419-2420
421. 2420-2421
422. 2421-2422
423. 2422-2423
424. 2423-2424
425. 2424-2425
426. 2425-2426
427. 2426-2427
428. 2427-2428
429. 2428-2429
430. 2429-2430
431. 2430-2431
432. 2431-2432
433. 2432-2433
434. 2433-2434
435. 2434-2435
436. 2435-2436
437. 2436-2437
438. 2437-2438
439. 2438-2439
440. 2439-2440
441. 2440-2441
442. 2441-2442
443. 2442-2443
444. 2443-2444
445. 2444-2445
446. 2445-2446
447. 2446-2447
448. 2447-2448
449. 2448-2449
450. 2449-2450
451. 2450-2451
452. 2451-2452
453. 2452-2453
454. 2453-2454
455. 2454-2455
456. 2455-2456
457. 2456-2457
458. 2457-2458
459. 2458-2459
460. 2459-2460
461. 2460-2461
462. 2461-2462
463. 2462-2463
464. 2463-2464
465. 2464-2465
466. 2465-2466
467. 2466-2467
468. 2467-2468
469. 2468-2469
470. 2469-2470
471. 2470-2471
472. 2471-2472
473. 2472-2473
474. 2473-2474
475. 2474-2475
476. 2475-2476
477. 2476-2477
478. 2477-2478
479. 2478-2479
480. 2479-2480
481. 2480-2481
482. 2481-2482
483. 2482-2483
484. 2483-2484
485. 2484-2485
486. 2485-2486
487. 2486-2487
488. 2487-2488
489. 2488-2489
490. 2489-2490
491. 2490-2491
492. 2491-2492
493. 2492-2493
494. 2493-2494
495. 2494-2495
496. 2495-2496
497. 2496-2497
498. 2497-2498
499. 2498-2499
500. 2499-2500
501. 2500-2501
502. 2501-2502
503. 2502-2503
504. 2503-2504
505. 2504-2505
506. 2505-2506
507. 2506-2507
508. 2507-2508
509. 2508-2509
510. 2509-2510
511. 2510-2511
512. 2511-2512
513. 2512-2513
514. 2513-2514
515. 2514-2515
516. 2515-2516
517. 2516-2517
518. 2517-2518
519. 2518-2519
520. 2519-2520
521. 2520-2521
522. 2521-2522
523. 2522-2523
524. 2523-2524
525. 2524-2525
526. 2525-2526
527. 2526-2527
528. 2527-2528
529. 2528-2529
530. 2529-2530
531. 2530-2531
532. 2531-2532
533. 2532-2533
534. 2533-2534
535. 2534-2535
536. 2535-2536
537. 2536-2537
538. 2537-2538
539. 2538-2539
540. 2539-2540
541. 2540-2541
542. 2541-2542
543. 2542-2543
544. 2543-2544
545. 2544-2545
546. 2545-2546
547. 2546-2547
548. 2547-2548
549. 2548-2549
550. 2549-2550
551. 2550-2551
552. 2551-2552
553. 2552-2553
554. 2553-2554
555. 2554-2555
556. 2555-2556
557. 2556-2557
558. 2557-2558
559. 2558-2559
560. 2559-2560
561. 2560-2561
562. 2561-2562
563. 2562-2563
564. 2563-2564
565. 2564-2565
566. 2565-2566
567. 2566-2567
568. 2567-2568
569. 2568-2569
570. 2569-2570
571. 2570-2571
572. 2571-2572
573. 2572-2573
574. 2573-2574
575. 2574-2575
576. 2575-2576
577. 2576-2577
578. 2577-2578
579. 2578-2579
580. 2579-2580
581. 2580-2581
582. 2581-2582
583. 2582-2583
584. 2583-2584
585. 2584-2585
586. 2585-2586
587. 2586-2587
588. 2587-2588
589. 2588-2589
590. 2589-2590
591. 2590-2591
592. 2591-2592
593. 2592-2593
594. 2593-2594
595. 2594-2595
596. 2595-2596
597. 2596-2597
598. 2597-2598
599. 2598-2599
600. 2599-2600
601. 2600-2601
602. 2601-2602
603. 2602-2603
604. 2603-2604
605. 2604-2605
606. 2605-2606
607. 2606-2607
608. 2607-2608
609. 2608-2609
610. 2609-2610
611. 2610-2611
612. 2611-2612
613. 2612-2613
614. 2613-2614
615. 2614-2615
616. 2615-2616
617. 2616-2617
618. 2617-2618
619. 2618-2619
620. 2619-2620
621. 2620-2621
622. 2621-2622
623. 2622-2623
624. 2623-2624
625. 2624-2625
626. 2625-2626
627. 2626-2627
628. 2627-2628
629. 2628-2629
630. 2629-2630
631. 2630-2631
632. 2631-2632
633. 2632-2633
634. 2633-2634
635. 2634-2635
636. 2635-2636
637. 2636-2637
638. 2637-2638
639. 2638-2639
640. 2639-2640
641. 2640-2641
642. 2641-2642
643. 2642-2643
644. 2643-2644
645. 2644-2645
646. 2645-2646
647. 2646-2647
648. 2647-2648
649. 2648-2649
650. 2649-2650
651. 2650-2651
652. 2651-2652
653. 2652-2653
654. 2653-2654
655. 2654-2655
656. 2655-2656
657. 2656-2657
658. 2657-2658
659. 2658-2659
660. 2659-2660
661. 2660-2661
662. 2661-2662
663. 2662-2663
664. 2663-2664
665. 2664-2665
666. 2665-2666
667. 2666-2667
668. 2667-2668
669. 2668-2669
670. 2669-2670
671. 2670-2671
672. 2671-2672
673. 2672-2673
674. 2673-2674
675. 2674-2675
676. 2675-2676
677. 2676-2677
678. 2677-2678
679. 2678-2679
680. 2679-2680
681. 2680-2681
682. 2681-2682
683. 2682-2683
684. 2683-2684
685. 2684-2685
686. 2685-2686
687. 2686-2687
688. 2687-2688
689. 2688-2689
690. 2689-2690
691. 2690-2691
692. 2691-2692
693. 2692-2693
694. 2693-2694
695. 2694-2695
696. 2695-2696
697. 2696-2697
698. 2697-2698
699. 2698-2699
700. 2699-2700
701. 2700-2701
702. 2701-2702
703. 2702-2703
704. 2703-2704
705. 2704-2705
706. 2705-2706
707. 2706-2707
708. 2707-2708
709. 2708-2709
710. 2709-2710
711. 2710-2711
712. 2711-2712
713. 2712-2713
714. 2713-2714
715. 2714-2715
716. 2715-2716
717. 2716-2717
718. 2717-2718
719. 2718-2719
720. 2719-2720
721. 2720-2721
722. 2721-2722
723. 2722-2723
724. 2723-2724
725. 2724-2725
726. 2725-2726
727. 2726-2727
728. 2727-2728
729. 2728-2729
730. 2729-2730
731. 2730-2731
732. 2731-2732
733. 2732-2733
734. 2733-2734
735. 2734-2735
736. 2735-2736
737. 2736-2737
738. 2737-2738
739. 2738-2739
740. 2739-2740
741. 2740-2741
742. 2741-2742
743. 2742-2743
744. 2743-2744
745. 2744-2745
746. 2745-2746
747. 2746-2747
748. 2747-2748
749. 2748-2749
750. 2749-2750
751. 2750-2751
752. 2751-2752
753. 2752-2753
754. 2753-2754
755. 2754-2755
756. 2755-2756
757. 2756-2757
758. 2757-2758
759. 2758-2759
760. 2759-2760
761. 2760-2761
762. 2761-2762
763. 2762-2763
764. 2763-2764
765. 2764-2765
766. 2765-2766
767. 2766-2767
768. 2767-2768
769. 2768-2769
770. 2769-2770
771. 2770-2771
772. 2771-2772
773. 2772-2773
774. 2773-2774
775. 2774-2775
776. 2775-2776
777. 2776-2777
778. 2777-2778
779. 2778-27



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

INFORME N° 012-2026-CFLJ-BM-GADMCG-I

INFORME DE LA COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO SOBRE LA LEGALIZACIÓN DE UN BIEN MOSTRENCO SOLICITADO POR LA SEÑORA LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON.

Expediente N°049-2024-GADMCG-PS

1.- ANTECEDENTES:

En el despacho de esta Comisión se ha receptado por Secretaría en fecha **17 de marzo del 2026**, el Oficio **N°GADMCG-047-BM-2026** firmado por el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal (E), mediante resolución administrativa **N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023**, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, respecto a la tramitación de la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos; mediante el cual se remite y pone en conocimiento en base al Art. 19 numeral 9 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACION Y ADJUDICACION DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", el Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS, respecto a la conclusión sobre los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentada por la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Comparece ante el Abogado Marco Tapia Jara, Alcalde del Cantón Gualaceo, la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, con cédula de identidad N° 0103483483, ecuatoriana, de estado civil soltera, domiciliada en la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, indica que el predio se encuentra ubicado en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, la compareciente manifiesta que el bien lo adquirió por donación insólente realizada por su padre el Sr. Luis Alfonso Vázquez Ramón, sin que haya existido un título de propiedad anterior, inmueble que lo poseen desde el 14 de octubre del 2016, esto por más de cinco años, que lo viene utilizando con actos posesorios como siembra y cosecha de productos de ciclo corto, cuida sus linderos, incluso realiza un cerramiento en los diferentes linderos del bien, el predio cuya área es de 682,06 metros cuadrados, no tiene problemas con los vecinos ni terceras personas, por lo que solicita la adjudicación del bien fundamentado en la Constitución de la Republica así como en el Art. 7 literal a) de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO".

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Que, el numeral 26 del Art. 66, de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Se reconocerá y garantizará a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.";



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Que, los literales a) y c) del Art. 54 del COOTAD establece que, entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal está: "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. [...] Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico (...);"

El art. 326 del COOTAD determina que "Los órganos legislativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conformarán comisiones de trabajo las que emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones."

El art. 57 literal g) del COOTAD establece como atribución al Concejo Cantonal, "Aprobar u observar el presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la Ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas;"

Que, el inciso segundo del Art. 415 del COOTAD señala: Los bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público;

Que, el Art. 481 del COOTAD determina lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos 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"

Que, el Art. 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.";

Que el inciso segundo del Art. 70 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, al referir al Banco de Suelos dice: Los Distritos Metropolitanos y los Municipios de más de cincuenta mil habitantes constituirán un Banco de Suelo. De igual manera lo podrán hacer, de acuerdo con su capacidad instalada, los demás municipios.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. Los Distritos Metropolitanos y Municipios pueden transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan";

Que el Acuerdo Ministerial N°. 29, publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 853, del 3 de octubre de 2016, se dictaron las Normas Técnicas para Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos, Rurales, en cuyo artículo 2, numeral 3 establece "Bien Mostrenco. Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido";



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Que, el numeral 9 y 10 del Art. 3 de la Ley para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, al referirse a los principios de Presunción de Veracidad y Responsabilidad sobre la información en su orden dice: "Salvo prueba en contrario, los documentos y declaraciones presentadas por las y los administrados, en el marco de un trámite administrativo y de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente, se presumirán verdaderos, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales que se generen por faltar a la verdad en lo declarado o informado. La veracidad y autenticidad de la información proporcionada por las y los administrados en la gestión de trámites administrativos es de su exclusiva responsabilidad";

Que, existen personas naturales y jurídicas de derecho privado en nuestro cantón, en posesión de bienes inmuebles del dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, ubicadas en suelo urbano, en suelo rural de expansión urbana y en suelo urbano parroquial, siendo aquello una problemática de orden social, que debe ser resuelto mediante la emisión de la respectiva resolución en virtud a la Ordenanza de la materia vigente a la época del inicio del trámite que nos ocupa este análisis;

Que, el I. Concejo Cantonal de Gualaceo, en fecha 23 de julio del 2020, aprobó la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", publicada en la Gaceta Oficial Nro. 074 del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo, de fecha miércoles 30 de septiembre del 2020; esto en el marco de la atribución contemplada en el numeral 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, así como lo prescrito en el literal c) del Art. 419 del COOTAD.

Que, el Art. 8 de la norma ibidem, tratándose de los Adjudicatarios señala: Serán considerados adjudicatarios de los Bienes Mostrencos, las personas naturales y jurídicas de derecho privado que justifiquen documentadamente o por otros medios haber tenido la posesión material de buena fe, pacífica, pública, de amo y señor, sin violencia ni clandestinidad por un tiempo no menor de cinco años, siempre y cuando dichos bienes cumplan con los requisitos para ser susceptibles de adjudicación y con las condiciones establecidas por la presente ordenanza.

Que, el Art. 15 de la normativa en análisis señala los requisitos: "El o los interesados para ser beneficiarios de la adjudicación de Bienes Mostrencos, deberán cumplir con los siguientes requisitos..."

Que, el Art. 19 de la misma norma establece el procedimiento e informes habilitantes: "Una vez ingresada la petición, se procederá con la recepción de la misma, acompañada de los requisitos previos establecidos en la presente ordenanza.."; sobre todo lo concerniente al numeral 9 que dice: Finalizada la etapa de prueba, y de no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación o de haberse declarado sin lugar la oposición, queja o reclamo, se remitirá el proceso a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para la expedición del criterio respectivo, dentro del término de diez días. La Comisión de considerar necesario podrá fijar día y hora para la diligencia de inspección, dentro de un término de cinco días.

Que, el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal (E), mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara; en virtud a lo dispuesto en el numeral 9 del Art. 19 de la Ordenanza que Determina la



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el Cantón Gualaceo, pone en conocimiento de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica el Expediente original asignado con el N° 049-2024-GADMCG-PS que por legalización de un Bien Mostrenco, sigue la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, adjuntando su informe y criterio jurídico que obra de autos, quien luego de hacer un amplio análisis jurídico al proceso en su parte pertinente señala; *“se ha observado el procedimiento y requisitos determinados en el código administrativo y la norma interna que regula este tipo de trámites, determinando por lo tanto su validez, sin que hasta el momento adolezca vicios de nulidad, en consecuencia se ha respetado los principios constitucionales del debido proceso acorde al art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador (...); predio catastrado a nombre de la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**; la peticionaria se funda al artículo 7, letra, a) de la ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO, en concordancia con el artículo 481 inciso cinco del COOTAD, aplicando al caso concreto, de cumplir la condición de Bienes Mostrencos conforme la normativa jurídica antes señalada; en base a lo dispuesto en el Artículo 19, numeral 9 de la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO”, se remite el proceso a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, con el objeto de que sea analizado dentro del ámbito de sus competencias, y de considerarlo favorable sea adjudicado por parte del I. Concejo Cantonal de Gualaceo, a favor de la peticionaria el predio objeto de este expediente administrativo.*

2.- REVISIÓN Y ANALISIS DE EXPEDIENTE:

Observado de la documentación a analizar, los mismos se concretan en:

- a) De foja uno, dos, del Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS, en el marco de la Ordenanza que Regula la Adjudicación de Bienes Mostrencos, se observa que la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, argumenta mantener en posesión un terreno por más de cinco años, desde el 14 de octubre del 2016, el predio se encuentra ubicado en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el bien lo adquirió por donación insólente realizada por su padre el Sr. Luis Alfonso Vázquez Ramón, sin que haya existido un título de propiedad anterior, en el libelo de la demanda manifiesta que la posesión que viene realizando es en forma pública, pacífica y tranquila e ininterrumpida a vista y paciencia de todos los vecinos del lugar, con ánimo de señora y dueña; el predio de área de 682,06 metros cuadrados, inmueble que lo viene utilizando con actividades posesorias como siembra y cosecha de productos de ciclo corto, cuida sus linderos, incluso realiza un cerramiento en los diferentes linderos del bien, circunstancia a lo previsto en el art. 7 de la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO”; la peticionaria, Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, comparecen ante la Máxima Autoridad de turno, con la intención de solicitar la adjudicación del bien antes detallado, por cumplir con lo que dispone la norma para el efecto.
- b) A foja 20 del expediente se evidencia que el Abg. Trajano Ríos Ordoñez, Procurador Síndico Municipal, es quien firma el auto de calificación, avoca conocimiento de la petición de la compareciente, luego de que se califica dentro del proceso de clara y completa la petición por cumplir con los requisitos establecidos en el art. 15 de la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", por lo tanto, acepta a trámite, el expediente N° 049-2024-GADMCG-PS.

De los informes. –

- a) En el Expediente a foja 27 consta la razón de las notificaciones, a los colindantes del predio que mantiene en posesión la peticionaria, esto en cumplimiento a lo que establece el Código Orgánico Administrativo.
 - b) En el Expediente a fojas, 31, 32 consta el extracto de las notificaciones realizadas a través de uno de los medios de comunicación como es el periódico de amplia circulación del cantón Gualaceo, Semanario Regional "El Sol": en fecha domingo 08 de junio de 2025 y domingo 15 de junio del 2025; esto con la intención de que alguna persona que considere que su derecho está siendo vulnerado, presente su objeción o reclamo; en el expediente no hay reclamo u objeción alguna, es decir se desconoce que hayan personas afectadas o que sus derechos hayan sido vulnerados con el proceso administrativo presentado por la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**.
 - c) En el expediente a foja 40, encontramos los informes emitidos por las dependencias: Jefatura de Avalúos y Catastros, que en su parte medular determina que el predio objeto de este trámite está en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, el mismo que tiene un avalúo catastral de 7662,41 (siete mil seiscientos sesenta y dos con 41/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); a foja 38 la Dirección de Planificación, indica que el predio tiene afección por ensanche de camino de 12,48 metros cuadrados, por lo que tiene un área útil adjudicable de 669,58 metros cuadrados, en fojas 42, 43 según el informe de Sindicatura, este trámite no tiene reclamo administrativo ni judicial alguno. Al expediente se anexa el respaldo digital de la inspección realizada por el Equipo Técnico y la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica.
 - d) En el expediente se adjunta el informe firmado por el Abg. Trajano Ríos Ordóñez, Procurador Síndico Municipal, mediante resolución administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023, firmado por la Máxima Autoridad Abg. Marco Tapia Jara, con lo cual valida todo lo actuado por el mentado funcionario, informa que en el presente trámite administrativo de Bienes Mostrencos con Expediente N°049-2024-GADMCG-PS; la peticionaria ha demostrado la posesión material y la tenencia de manera determinada e individualizada del predio de la misma manera a través de las declaraciones juramentadas y audiencia de repreguntas de los testigos, se justifica los años de posesión, los actos posesorios que la peticionaria ha realizado en el predio; con la inspección técnica se ha observado de manera directa el inmueble, se individualiza el mismo con sus respectivos linderos y cabida; con el levantamiento planimétrico aprobado por la Jefatura de Avalúos y Catastros se determina la singularización del predio; por lo que la petición se fundamenta en la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"; en esa virtud una vez identificado el predio y comprobado que la peticionaria ha dado cumplimiento con los requisitos establecidos en el art. 19 numeral 9 de la Ordenanza antes referida, esta Autoridad acogiendo los informes técnicos, prueba documental, prueba testimonial, inspección técnica, y al no existir reclamos u oposiciones al proceso de adjudicación, emite informe favorable dentro del trámite de Legalización de
-



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

Bienes Mostrencos con Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS presentado por la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, el predio que se encuentra en posesión ubicado en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, por lo que remite a esta Comisión para que se continúe con el trámite.

De conformidad con el Art. 17, inciso cuarto del Reglamento para la Emisión de Actos Decisorios del Ilustre Concejo Cantonal de Gualaceo, en calidad de Presidente de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, el Abg. René Lucero Mora convocó a sesión a los Miembros de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica: Sr Marcelo Vázquez G. y Mgs. Christian Serrano C., a la Dirección de Planificación, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y al Procurador Síndico Municipal, quienes comparecen; a sesión N° 002-BM-2026, el martes 24 de marzo del 2026 a las 14H30, en la que se revisó y analizó el Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS, correspondiente a la petición de la Señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, procediendo a emitir las siguientes conclusiones y recomendaciones.

3.- CONCLUSIÓN:

1. La Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, acogiendo los informes técnicos, y el informe jurídico que remiten, deduce que se trata de un Bien Mostrenco tal como preceptúa el Art. 3 de la ordenanza de la materia, por lo que habiéndose cumplido con los requisitos exigidos para estos casos, sin que se haya omitido solemnidad sustancial que vicie procedimiento alguno, tampoco ha existido reclamo u oposición al presente trámite, en uso de sus atribuciones que confiere la ley y el inciso segundo del Art. 17 del Reglamento para la Emisión de Actos Decisorios cuando se refiere a los informes entre otras cosas dice: el informe de mayoría debe estar suscrito por todos los integrantes de la Comisión; y en virtud a lo señalado en el numeral 10 del Art. 19 de la Ordenanza que Determina la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el cantón Gualaceo, por unanimidad de sus Miembros esto es por tres votos a favor y de que el Expediente N° 049-2024-GADMCG-PS entregado a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica no cuenta con observaciones ni falencias al momento de su revisión y análisis, ni las actuaciones carecen de vicios que invaliden el procedimiento administrativo, considera que **ES PROCEDENTE LA ADJUDICACIÓN A FAVOR DE LA SEÑORA LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, en el sector de Laguán de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, cuya área útil es de 669,58 metros cuadrados, con un avalúo catastral de 7662,41 (Siete mil seiscientos sesenta y dos con 41/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); por cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ordenanza que Determina la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos en el Cantón Gualaceo.

4.- RECOMENDACIÓN:

1. Considerar el presente informe como observación a lo actuado dentro de los expedientes de adjudicación; por cuanto, a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica le ha correspondido verificar si tal Expediente cuenta con la documentación necesaria y si ésta cumple con el debido proceso.
2. Una vez que el presente informe se haya puesto en consideración, se ponga como punto del orden del día para que sea el I. Concejo Cantonal de Gualaceo quien conozca y resuelva dicha petición de adjudicación.



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

Es cuanto podemos manifestar, como Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, en base a los informes del Procurador Síndico Municipal y en concordancia con la Dirección de Planificación y Jefatura de Avalúos y Catastros, aclarando que la misma corresponde a un dictamen para la toma de decisión del Ejecutivo y Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo.

Atentamente,



GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO

SALA DE CONCEJALES

Abg. René Luero Mora

CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA

Sr. Marcelo Vásquez G.

CONCEJALES MIEMBROS COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA

Mgs. Christian Serrano C.

C.C.: Archivo

12/15/2011
12/15/2011
12/15/2011



Oficio N° GADMCG-047-BM-2026
Gualaceo, 16 de marzo del 2026

Abogado
Rene Lucero
**PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE
FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA**

Su despacho. -

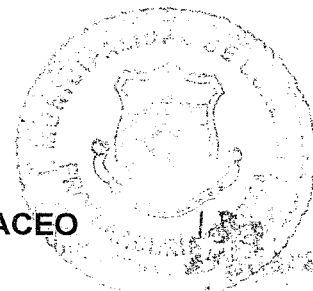
De mi consideración:

Pongo en su conocimiento que en calidad de Procurador Síndico Municipal (E) del GAD de Gualaceo, mediante Resolución Administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre el 2023; me encuentro delegado de la máxima Autoridad, abogado Marco Tapia Jara, respecto a la tramitación de la Legalización y Adjudicación de Bienes Mostrencos; con el objeto de continuar con el debido proceso y conforme señala la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, respecto a las conclusiones sobre los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentada por la peticionaria señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, dentro del expediente 049-2024-GADMCG-PS; en ese sentido se procede a remitir el expediente de manera original, constante en cuarenta y cuatro (44) fojas.

Con sentimiento de consideración y estima.

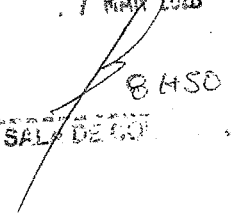
Atentamente. -


Abg. Trajano Ríos Ordóñez
**PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO**



RECIBIDO

7 MAR 2026


SALVO
ES

TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS
No. 049-2024-GADMCG-PS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO. En el trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos N° 049-2024-GADMCG-PS, presentado por la señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, hay lo siguiente: Gualaceo, marzo 16 del año 2026; a las 12H21. **VISTOS. 1)** Justifico mi facultad de pronunciarme en este proceso administrativo en mi calidad de Procurador Síndico Municipal (E) del GAD de Gualaceo, con delegación mediante Resolución Administrativa N° 023-2023-GADMCG-PS, de fecha 04 de diciembre del 2023; suscrita por el abogado Marco Tapia Jara, en calidad de alcalde del GADMCG. **2)** Estando el trámite en estado de emitir el informe previsto en el artículo 19, número 9 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, donde se dispone la remisión del expediente a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para lo cual, se considera lo siguiente:

1. ANTECEDENTES DE HECHO:

- 1.1. Obra de autos del expediente administrativo N° 049-2024-GADMCG-PS, a fojas 1 y 2 que, la señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**, comparece ante el GAD Municipal del cantón Gualaceo, y mediante la documentación que anexa, indica que mantiene la posesión de un terreno desde hace más de 5 años, bien ubicado en el sector **LAGUAN**, de la parroquia **LUIS CORDERO VEGA**, del cantón **GUALACEO**, provincia del **AZUAY**, predio de una superficie de **682,06** metros cuadrados según el levantamiento planimétrico que adjunta, y deviene (la posesión) de la donación insólente que le realizó su padre el señor Luis Alfonso Vázquez Ramon, sin que antes haya existido un título de propiedad anterior, circunstancia que se circunscribe a lo previsto en el artículo 7, letra A) de la **ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO**. Así mismo consta dentro del expediente toda la documentación y actuaciones que la peticionaria ha considerado pertinentes para validar su petición.
- 1.2. En foja 20 consta la providencia de calificación de la petición y se admite a trámite, por considerarse clara y completa, conforme lo establece el artículo 15 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**; ordenándose la práctica de las diligencias establecidas en el artículo 19 de la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, y aquellas solicitadas por la parte interesada.
- 1.3. En foja 27 del expediente, consta la razón de la notificación efectuada a los colindantes del predio que mantiene en posesión la peticionaria, notificación efectuada en base a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.
- 1.4. A foja 40 de autos, consta el Certificado de Información Urbana CIU-5207, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, donde se determina que el bien inmueble consta catastrado actualmente a nombre de la peticionaria, sus linderos, su área y su avalúo.
- 1.5. De foja 34 de autos consta el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-URBANO SERIE: IPRUS-4927 del 25 de febrero de 2025, en el cual consta una afección por ensanche de vía de 12.48m², determinando un área útil de 669.58m².
- 1.6. De foja 31 a la 32 de autos, consta las notificaciones efectuadas a través de uno de los medios de comunicación, como es semanario regional **"EL SOL"**: en fechas domingo 08 y 15 de junio del 2025, publicaciones efectuadas con el propósito de que, tanto los colindantes, como aquellas personas que puedan sentirse afectadas, hagan valer sus derechos, comparezcan y planteen su oposición, de ser el caso.

- 1.7. A foja 42 de autos, consta el oficio N° 001-GADMCG-BM-2025-MB de fecha 02 de marzo de 2026, suscrito por la Abg. Mayra Bueno, en donde consta que el objeto de regularización, no tiene reclamo administrativo ni judicial.
- 1.8. En foja 36 del expediente, consta el auto mediante el cual se abre la etapa de prueba, disponiéndose la audiencia de testigos e inspección técnica en el lugar, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza ya referida.
- 1.9. Con fecha miércoles 08 de octubre de 2025, a las 12h40, en la oficina de Sindicatura Municipal, según la información constante en el expediente, se ha efectuado, la audiencia para las repreguntas a los testigos anunciados por la peticionaria, quienes han sido concordantes con las declaraciones juramentadas que obra de fojas 7 a 16 del expediente.
- 1.10. En fecha miércoles 01 de octubre de 2025 a las 12h50 se efectuó la inspección técnica en el sitio, con la presencia de las personas que constan en el respaldo digital de la diligencia que se ha incorporado al expediente y que obra a foja 44. Siendo la hora y fecha previstas para que tenga lugar la diligencia, se constituye la misma en el inmueble objeto de este trámite de legalización, donde se pudo verificar la individualización del bien inmueble; así como, los actos posesorios.

Al momento de la diligencia NO existió ningún percance o controversia con los colindantes o terceras personas respecto del predio materia del trámite.

2. **ANÁLISIS.** Este informe se remite en función de lo previsto en el artículo 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, considerando: **2.1. COMPETENCIA.** El suscrito en calidad de la delegación conferida, soy competente para conocer, tramitar y emitir este informe; y, con fundamento en lo previsto en los artículos 18, 19 y más pertinentes de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"; **2.2. VALIDEZ.** En este trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos **No. 049-2024-GADMCG-PS**, se ha observado el procedimiento y requisitos determinados en el Código Orgánico Administrativo y la normativa interna que regula este tipo de trámites, determinando por tanto, su validez, sin que hasta el momento adolezca vicios de nulidad, en consecuencia, se ha respetado los principios constitucionales del debido proceso acorde al artículo 76 consagrado en la Constitución de la República del Ecuador; **2.3. PROCEDENCIA.** Lo que corresponde analizar en el presente informe es corroborar si la solicitud presentada por la ciudadana **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON** es procedente; **2.4. APORTACIÓN Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA.** De la revisión del expediente instaurado en razón de la solicitud de la peticionaria, se han considerado, como medios probatorios, por reunir los requisitos de pertinencia, utilidad, conducencia y practicado según la ley, con lealtad y veracidad, acorde a la disposición jurídica, artículo 193 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, lo siguiente: a) Declaración de Responsabilidad suscrita por la peticionaria que obra de foja 3; b) El Certificado de Información Urbana CIU-5207 que obra en foja 40 del expediente; c) Declaraciones Juramentadas de los testigos anunciados por la solicitante que obra de fojas 7 a la 16, con sus respectivas repreguntas efectuadas en la diligencia prevista para el efecto; d) El Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-URBANO SERIE: IPRUS-4927 del 25 de febrero de 2025; g) El oficio N° 001-GADMCG-BM-2026-MB, de foja 42, suscrito por la abogada Mayra Bueno Bueno, Técnico Profesional 2 de Asuntos Legales y Coactivas, en el que se informa que revisados los archivos del Departamento Jurídico, no existe constancia de ningún trámite administrativo y/o judicial de oposición o reclamo respecto del inmueble objeto de este trámite; h) Inspección técnica efectuada en fecha miércoles 01 de octubre del año 2025, a las 12h50.



Bajo este contexto, se considera que la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", define en su artículo 3 a los bienes mostrencos a aquellos bienes inmuebles que no tienen dueño conocido y que no tienen título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad. Para el primer caso "que no tienen dueño conocido", ni la ordenanza en referencia, ni el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ni la Norma Técnica Nacional de Catastros, presentan una definición más amplia o completa, por lo que, es necesario remitirse a los criterios doctrinarios. Para el autor Guillermo Cabanellas de Torres, en su Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual señala "(...) Son bienes vacantes "Los inmuebles o raíces sin dueño conocido, o abandonados por quien lo era; razón por la cual se presume que a nadie pertenece". Según el mismo Diccionario, se "llaman también mostrencos los bienes vacantes y sin dueño conocido, como tales pertenecen al Estado (...)". En este contexto, se puede indicar que, bien mostrenco no es únicamente el que carece de un título previamente inscrito, sino que, teniendo dueño, el mismo no es conocido, por diversas causas, tales como la defunción, abandono o ausencia (letra a, del artículo 7 del ordenanza en revisión).

Llevado el proceso administrativo conforme corresponde a la ordenanza referida, y atendiendo a la delegación realizada por la máxima autoridad al Procurador Síndico, revisado el expediente, tenemos que, cuando el señor Luis Alfonso Vázquez Ramón, dona a la peticionaria, lo hace de manera informal, puesto, que este predio carece de título escriturario que justifique la titularidad y dominio previo; por ende, su tradición.

Sobre el justo título, el artículo 718 del Código Civil señala:

"(...) Art. 718.- El justo título es constitutivo o translativo de dominio (...)"

La doctrina, al analizar el significado de justo título señala:

"(...) La ley no lo define. Se explica su denominación, según enseña Pothier, porque **da a las personas que por su intermedio adquieren la posesión de la cosa, un justo motivo para creerse propietario**, sin que permita adivinar que carecía de esta calidad la persona de la cual se adquirió la cosa (...), o. El poseedor no se considera sólo poseedor, sino dueño, de modo que es lógico que el título en que se funda su posesión, sea un título cuya función es atribuir el dominio (...).

Títulos traslativos de dominio. Son los que, por su naturaleza, sirven para transferir el dominio, como la compraventa, la permuta, la donación, el aporte en propiedad a una sociedad de bienes determinados, la transacción en cuanto transfiere la propiedad de un objeto no disputado, etc (...), (...) **Estos títulos, al mismo tiempo que sirven como antecedente para que opere un modo de adquirir, constituyen un título para poseer (...)**" Lo resaltado, me pertenece.

"(...) Código Civil, **ha entendido por justo título "todo hecho o acto jurídico que, por su naturaleza y por su carácter de verdadero y válido, sería apto para atribuir en abstracto el dominio**. Esto último, porque se toma en cuenta el título en sí, con prescindencia de circunstancias ajenas al mismo, que, en concreto, podrían determinar que, a pesar de su calidad de justo, no abraza la adquisición del dominio (...), esto es (...) aquella que actúa como causa y que obligaría a traditar, vale decir, a materializar el modo (...)" Lo resaltado, me pertenece.

"(...) **El justo título (iusta causa) es la causa eficiente de la posesión. Implica haber adquirido la posesión mediante un acto jurídico válido y eficaz (...)** (...) **En la posesión sin justo título, el poseedor carece de un título de adquisición (...)**" Lo resaltado, me pertenece.



La sentencia No. 138-2004, Primera Sala, R.O. 504-S, 14-I-2005, señala:

"(...) la Ley de Registro dispone que todos los títulos sobre derechos reales inmobiliarios deben ser inscritos en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. La inscripción de cada título se fundamenta en la inscripción anterior. **La inscripción es obligatoria no sólo de los títulos adquisitivos de dominio, para que se cumpla la tradición sino también de los documentos que prueban la adquisición de la propiedad por otros modos**, como la sucesión por causa de muerte o la prescripción (...)", "(...) **El título inscrito a favor del tradente es el antecedente jurídico de la inscripción, y este antecedente es parte sustancial del asiento de inscripción**, conforme dispone el artículo 727 (708) del Código Civil, que dice: **Siempre que se transfiera un derecho que ha sido antes inscrito, se mencionará la precedente inscripción en la nueva (...)**" Lo resaltado, me pertenece.

En otras palabras, la falta de un justo título traslativo de dominio debidamente inscrito coloca a su posesionario en la facultad para pretender su adjudicación vía el procedimiento administrativo determinado por el GAD Municipal del cantón Gualaceo, mediante la ordenanza respectiva.

Continuando con el análisis, también es importante referirse a la posesión y sus medios probatorios, en el caso que nos ocupa la posesión material de buena fe, pacífica, pública, de amo y señor, sin violencia, ni clandestinidad por un tiempo no menor de cinco años; siendo estos los elementos esenciales a verificar, considerando que la **"ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO"**, (artículo 19, numeral 5) corresponde a Planificación a determinar si existen afecciones; y, a Avalúos y Catastros si el bien esta dentro del área urbana, de expansión urbana o en el área urbano parroquial, el avalúo del inmueble y si consta registrado en el Banco de Suelo; por lo que, cualquier otra situación ajena a dichas condiciones, implicaría vulnerar el principio de seguridad jurídica; así como, se indica que, si bien pueden existir criterio u objeciones de las áreas técnicas, las mismas deben ser claras y expresas respecto (criterio o dictamen) de la improcedencia del trámite administrativo, situación que en el presente caso, no se ha reflejado.

Sobre la situación catastral anterior a la presentación de este trámite se debe considerar que, mediante Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, se dicta la Norma Técnica Nacional de Catastros que, en su artículo 3, correspondiente a las definiciones, indica:

"(...) Catastro inmobiliario multifinilarario - CIM. - **Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales** que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente **registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos** tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble **que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio**, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinilarario (...)
Lo resaltado me pertenece;

"(...) Componente jurídico. - **Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión**, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas) Lo resaltado me pertenece;

"(...) Ocupante. - Persona natural o jurídica que tiene la ocupación o posesión sobre un determinado predio (...)" Lo resaltado me pertenece;

En el artículo 21, se indican las consideraciones particulares para la gestión del catastro, indicándonos en el inciso 2, de la letra d:

"(...) En el caso de efectuarse procesos de actualización de un poseionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios se aplicarán los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano (...)" Lo resaltado me pertenece.

En este artículo cuando se refiere a "(...) Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios se aplicarán los procedimientos establecidos por la autoridad municipal (...)", su tipificación se adecua a los bienes mostrencos, conforme la ordenanza respectiva.

Con estas referencias normativas, se puede indicar que el catastro municipal, tiene el carácter administrativo, como un inventario, no solo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio que no atribuye propiedades ni declara derechos; tal es así que, ni el hecho de constar o haber constado en él (catastro) de una forma determinada es por sí misma prueba o título de propiedad, posesión o derecho de ningún tipo en cuanto a sus componentes, tienen validez únicamente a efectos indiciarios (indicios). El catastro municipal, carece de competencia para resolver cuestiones relativas a la titularidad dominical (acciones protectoras del dominio); por lo que, sería un yerro considerar que la posesión, para el caso de los bienes mostrencos nazca o inicie a partir de su catastro, pues, el registro catastral municipal, conforme el análisis realizado, no tiene otras finalidades que la propia norma de catastros a determinado claramente.

Sobre la posesión nos remitiéndonos al artículo 715 del Código Civil, donde se identifican sus elementos constitutivos "el corpus y el ánimos domini". El primero "el corpus" es el elemento físico o material de la posesión; es la aprehensión material de la cosa y el hecho de estar la misma a potestad o discreción de la persona, e implica la relación de hecho existente entre la persona y la cosa; el conjunto de actos materiales que se están realizando continuamente durante el tiempo que dure la posesión. El corpus constituye, pues, la manifestación visible de la posesión, la manera de ser comprobada por los sentidos. El segundo "el ánimos" es el elemento psíquico, de voluntad que existe en la persona, por el cual se califica y caracteriza la relación de hecho; sirve por así decirlo, de respaldo a los actos posesorios ejercidos sobre la cosa; es la voluntad de tener la cosa para sí de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente; es la voluntad de conducirse como propietario sin reconocer dominio alguno. La posesión existe con independencia de toda situación jurídica, "se posee porque se posee". En la sentencia dentro del juicio N° 323-2009, publicada en el Registro Oficial N° 334, de fecha 4 de octubre de 2012, la Corte Nacional de Justicia, Sala de lo Civil, Mercantil y Familia, señala:

"(...) Siendo la posesión fuente de derechos, el poseedor ha merecido la protección jurídica del Estado, pues el legislador ha considerado necesario otorgarle medios legales para amparar su posesión (...)" Lo resaltado, me pertenece.

Sobre la buena fe, ha de entenderse, en el caso de los trámites de los bienes mostrencos, como aquella disposición de ánimo que lleva a proceder leal y sinceramente, para con la administración pública; así como, la convicción personal de que se está obrando correctamente cuando se ostenta



GUALACEO

Alcaldía

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

como titular o poseionario de un derecho o cosa, cuando formula una pretensión jurídica. También implica, no sólo la forma en que se posee un bien, sino, además, su forma de actuar, cumpliendo los requisitos previstos en la ordenanza. Que sea pacífica, implica que la posesión debe estar exenta de violencia, esto conlleva a que ni la adquisición, ni la continuidad en la posesión deben basarse en circunstancias que impliquen el uso de la coacción o la fuerza. Posesión pública, esto es, quien posee no debe temer que su posesión sea conocida, debe de actuar con la naturalidad que le daría tener un derecho legítimo, por ejemplo, sería poseionario quien subrepticamente (secretamente) se introduce en un inmueble y permanece oculto con la intención de que el propietario no lo descubra. Esto también conlleva a que no sea clandestina. Con el ánimo de señor y dueño, que es el requisito primordial. Es que se posea como propietario, es decir que la posesión sea de una calidad tal que publicite su propiedad; en consecuencia, podemos afirmar que para que, el poseedor pueda adquirir vía trámite de bienes mostrencos no solo debe ejercer uno de los atributos de la propiedad, sino comportarse como si tuviera todos ellos. Sobre el plazo posesorio (5 años), es el tiempo de prudencia que la ordenanza ha previsto para ejercer todos los elementos constitutivos de la posesión.

Un punto importante que merece también ser revisado es el tema "cómo se prueba una posesión". El artículo 969 del Código Civil, establece "(...) Art. 969.- **Se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho**, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión (...)" ; además la Corte Suprema de Justicia en resolución del 28-VII-1978 Sala de lo Civil y Comercial, agrega "(...) Para efectos de la acción posesoria, **el poseedor posee porque posee y por lo mismo, le basta al actor comprobar su posesión (...)** (...) **No se discute sobre el título o la causa jurídica de la posesión (...)** (...) **El poseedor puede no ser dueño o condueño, puede no tener derecho alguno en la cosa**, puede ser un usurpador, sin embargo la posesión justa o injusta constituye un estado de hecho que nadie puede cambiarlo por su fuerza individual (...)" Lo resaltado, me pertenece.

La jurisprudencia comparada (Corte de Apelaciones de Rancagua, Rol N° 1002-2010, 30 mayo 2011 - Chile) nos enseña:

"(...) El debate posesorio en estos procedimientos excluye el dominio que por una u otra parte se alegue, pues éste debe desarrollarse exclusivamente sobre el hecho de la posesión; **por ello lo que debe justificarse es la posesión alegada y el derecho a ser protegido que emana de esta misma posesión**, y no la propiedad de la cosa. **Pueden exhibirse títulos de dominio** para comprobar la posesión, **pero estos por sí solos no bastan para acreditarla**. Se demuestra la existencia de la posesión por diversos medios, según el caso, por la respectiva inscripción conservatoria, testigos, confesión judicial, inspección personal (...)" Lo resaltado, me pertenece.

Efectuado este breve análisis general de lo regulado en la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", referente a la conceptualización de los bienes mostrencos, de lo que en realidad significa el ingreso al catastro municipal y su finalidad, la concepción de lo que es la posesión y sus elementos, toca ahora, hacer una verificación si, dentro del trámite N° 049-2024-GADMCG-PS, planteado por la señora petionaria, se han cumplido las condiciones para que prospere favorablemente la petición, bajo los siguientes considerandos:

- a. Sobre la causal prevista en el artículo 7, letra A) de la ordenanza "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", respecto a que se carece de un dueño conocido, o de titular de dominio con título inscrito, en concordancia con el artículo 718 del Código Civil;
- b. Sobre los elementos de la posesión para efectos de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", esto es, la declaración expresa de voluntad (ánimus domini) que realiza la peticionaria, de poseer o tener la cosa para sí, de modo libre e independiente de la voluntad de otra persona y en función del derecho correspondiente (posesión). Sobre el corpus, el elemento físico o material de la posesión, se justifica de fojas 1 y 2, lo cual incluso es confirmado con las declaraciones juradas de los testigos, así como también con el levantamiento que corre a foja 4 del expediente;
- d. Sobre la buena fe, no se ha verificado que la peticionaria haya actuado de manera desleal, se ha considerado que se ha cumplido con lo previsto en la ordenanza respectiva, por ello que, se ha emitido el informe favorable por parte del Departamento Jurídico;
- e. De que ha sido pacífica, no se ha verificado que hayan existido, vía reclamo administrativo u otra circunstancia que demuestre que la posesión haya generado violencia de ninguna clase, lo cual, se ratifica con las declaraciones de testigos ya referidos;
- f. Con el ánimo de señor y dueño, que también se ha verificado con la declaración jurada de los testigos; y,
- g. En lo atinente el plazo de posesión, como se indicó, es el tiempo prudencial previsto para ejercer todos los elementos constitutivos de la posesión, y que en el caso de la ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", dicha circunstancia se justifica con la declaración juramentada de los testigos que obran dentro del expediente administrativo, quienes, a más, de señalar los actos posesorios, son inequívocos y coincidentes de que, la peticionaria ha estado en posesión del bien inmueble objeto del trámite de bienes mostrencos de (fojas 7 a la 16) "(...) desde hace más de 5 años atrás (...)"
3. **Criterio.** Por lo expuesto de la documentación y las pruebas presentadas que forman parte del expediente, la peticionaria ha demostrado la posesión material y la tenencia de manera determinada e individualizada del predio, así como, las especificaciones técnicas y legales del bien inmueble, conforme a la documentación generada por las dependencias municipales, por lo que, en base a lo dispuesto en el Artículo 19, numeral 9 de la "ORDENANZA QUE DETERMINA LA LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", se emite informe favorable dentro del trámite de legalización de bienes mostrencos N° 049-2024-GADMCG-PS, presentado por la señora **LAURA ERCILIA VAZQUEZ RAMON**; por lo que se remite el expediente administrativo a la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica, para que se continúe con el trámite en el ámbito de sus competencias.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. -


Trajano Severo Ríos Ordoñez
PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL GADMCG



