



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

Informe N° 014-2026-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 el Señor **JOSE LUIS 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 receptado la notificación con la entrega del Expediente N° 051-2024-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.

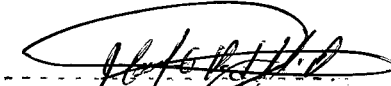
Atentamente,

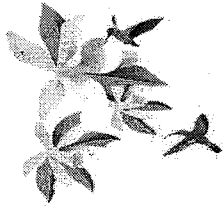

GAD MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO
SALA DE CONCEJALES
Abg. René Lusero Mora
CONCEJAL DEL CANTÓN GUALACEO
PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
MUNICIPIO DE
GUALACEO
RECIBIDO

Adj.: Informe N° 014-2026-CFLJ-BM-GADMCG-I de la Comisión de Fiscalización y Legislación Jurídica.

Carpeta Expediente N°051-2024-GADMCG-PS

C.C.: Archivo


SECRETARÍA



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA

BIENES MOSTRENCOS

INFORME N° 014-2026-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 EL SEÑOR JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON.

Expediente N° 051-2024-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-049-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 LEGALIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS EN EL CANTÓN GUALACEO", el Expediente N° 051-2024-GADMCG-PS, respecto a la conclusión sobre los hechos constitutivos de la solicitud de adjudicación presentado por el Señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**.

1. FUNDAMENTOS DE HECHO:

Comparece ante el Abogado Marco Tapia Jara, Alcalde del Cantón Gualaceo, el Señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, con cédulas de identidad N° 0105312243, ecuatoriano, de estado civil soltero, domiciliado 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, el compareciente manifiesta que el bien lo adquirió por donación insólente realizada por su padre el Señor Luis Alfonso Vázquez Ramón, sin que haya existido un título de propiedad anterior, inmueble que lo poseen desde el 11 de noviembre del 2015, 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 682,03 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 República 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



SALA DE CONCEJALES
COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA
BIENES MOSTRENCOS

responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.”;

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.



SALA DE CONCEJALES

COMISIÓN DE FISCALIZACIÓN Y LEGISLACIÓN JURÍDICA BIENES MOSTRENCOS

Marco Tapia Jara; en virtud a lo dispuesto en el numeral 9 del Art. 19 de la Ordenanza que Determina la 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° 051-2024-GADMCG-PS que por legalización de un Bien Mostrenco, sigue el Señor **JOSÉ LUIS 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 del Señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**; el petionario 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 del petionario 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° 051-2024-GADMCG-PS, en el marco de la Ordenanza que Regula la Adjudicación de Bienes Mostrencos, se observa que el Señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, argumenta mantener en posesión un terreno por más de cinco años, desde el 11 de noviembre del 2015, 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 Señor 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 señor y dueño; el predio de área de 682,03 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”; el petionario, Señor **JOSE LUIS 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° 051-2024-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 el peticionario, 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 el Señor **JOSE LUIS 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 16956,66 (diez y seis mil novecientos cincuenta y seis con 66/100 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica); a foja 38 la Dirección de Planificación, indica que el predio tiene afección por ensanche de vía de 12,43 metros cuadrados, por lo que tiene un área útil adjudicable de 669,60 metros cuadrados, en foja 42 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°051-2024-GADMCG-PS; el peticionario 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 el peticionario 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 el peticionario 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° 051-2024-GADMCG-PS presentado por el Señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, el predio que se encuentra en posesión ubicado en el sector de Lagúan 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° 051-2024-GADMCG-PS, correspondiente a la petición del Señor **JOSE LUIS 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° 051-2024-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 DEL SEÑOR JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, en el sector de Lagúan de la zona urbana de la parroquia Luis Cordero Vega del cantón Gualaceo, provincia del Azuay, cuya área útil es de 669,60 metros cuadrados, con un avalúo catastral de 16956,66 (Diez y seis mil novecientos cincuenta y seis con 66/100 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

René Lucero Mora
Abg. René Lucero Mora

CONCEJAL PRESIDENTE COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA

Marcelo Vázquez G.
Sr. Marcelo Vázquez G.

CONCEJALES MIEMBROS COMISIÓN FISCALIZACIÓN Y
LEGISLACIÓN JURÍDICA

Christian Serrano C.
Mgs. Christian Serrano C.

C.C.: Archivo



Oficio N° GADMCG-049-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 el peticionario señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, dentro del expediente 051-2024-GADMCG-PS; en ese sentido se procede a remitir el expediente de manera original, constante en cuarenta y tres (43) fojas.

Con sentimiento de consideración y estima.

Atentamente. -


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




RECIBIDO
17 MAR 2026
8HSO
SALA DE CORTELES

100-100-100

TRÁMITE ADMINISTRATIVO DE LEGALIZACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS
No. 051-2024-GADMCG-PS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO. En el trámite administrativo de legalización de bienes mostrencos N° 051-2024-GADMCG-PS, presentado el señor **JOSE LUIS VAZQUEZ RAMON**, hay lo siguiente: Gualaceo, marzo 16 del año 2026; a las 15H10. **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° 051-2024-GADMCG-PS, a fojas 1 y 2 que, el señor **JOSE LUIS 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 **682,03** 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 el peticionario 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. A foja 40 de autos, consta el Certificado de Información Urbana CIU-5202, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, donde se determina que el bien inmueble consta catastrado actualmente a nombre del peticionario, sus linderos, su área y su avalúo.
- 1.4. De foja 34 de autos consta el Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo (IPRUS)-URBANO SERIE: IPRUS-4926 del 25 de febrero de 2025, en el cual consta una afección por ensanche de vía de 12.43m², determinando un área útil de 669.60.
- 1.5. 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.
- 1.6. A foja 42 de autos, consta el oficio N° 006-GADMCG-BM-2025-MB de fecha 02 de marzo de 2026, suscrito por la Ab. Mayra Bueno, en donde consta que el objeto de regularización, no tiene reclamo administrativo ni judicial.

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 poseionario 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 está 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 criterios 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 multifinlatario - 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 multifinlatario (...)
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° 051-2024-GADMCG-PS, planteado por el señor petionario, 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 el peticionario, 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 el peticionario 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, el peticionario ha estado en posesión del bien inmueble objeto del trámite de bienes mostrencos de fojas (6 a la 10 y de 12 a 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, el peticionario 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° 051-2024-GADMCG-PS, presentado por el señor **JOSE LUIS 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 Ordóñez
PROCURADOR SÍNDICO(E) DEL GADMCG



