



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMOS DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON GUANO

RESOLUCIÓN N° 062-2026-SO

QUE, la administración publicas constituye un servicio a la colectividad, la misma que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, transparencia y evaluación según lo determina el Art. 227 de la Constitución de la Republica.

QUE, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias Cantones y Parroquias, tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."

QUE, el Art. 321 Ibidem tipifica que, El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas publica y privada y comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental;

QUE, el artículo 66 numeral 25 del mismo cuerpo legal, establece: El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

QUE, el artículo 55 de Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece las Competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la Ley;

QUE, el artículo 57 señala las Atribuciones del Concejo Municipal: en su literal d) expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares. t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del Alcalde o Alcaldesa.

QUE, el Pleno del Concejo del GAD Municipal del Cantón Guano, aprobó la "**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN GUANO Y SU PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA**", fue conocida discutida y aprobada, en primer debate en sesión ordinaria del 04 de agosto del 2017, y en segundo debate en sesión ordinaria del 18 de agosto del 2017. QUE, los artículos 6,7 y 8 de la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN GUANO Y SU PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA, menciona sobre el procedimiento, declaratoria y resolución previos a la incorporación de un bien mostrenco al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guano.

QUE, el artículo 9 de la Ordenanza ibidem determina "La declaratoria de bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, a través de Departamento de Comunicación publicara en unos de los diarios de mayor circulación en esta jurisdicción por tres ocasiones, mediando por lo menos un plazo de tres días en cada publicación; además se publicara en el dominio web de la institución, como también



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



colocaran carteles, los mismos que serán fijados por un lapso de quince días en los lugares frecuentados del cantón.”

QUE, el artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe que los bienes municipales aquellos sobre los cuales las municipalidades ejercen dominio;

QUE, el inciso segundo del artículo 416 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), prescribe que los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

QUE, el artículo 419 literal c) del COOTAD, expone que constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público entre ellos: “Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”.

QUE, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en el Art. 481 inciso quinto: que 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 Código Civil en su artículo 605 establece que son bienes del Estado todas las tierras que, cuando situadas en los límites territoriales, carecen de dueño.

QUE, corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, dentro de su jurisdicción, la facultad exclusiva de planificación, regulación y control del uso y ocupación del suelo, facultad orientada a la satisfacción de las necesidades colectivas de sus habitantes, el desarrollo armónico y equitativo en su territorio.

QUE, el artículo 55 literal b) del COOTAD, entre las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establece: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

QUE, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo dice: “Acto administrativo es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo; en concordancia con el Art. 99 que determina los requisitos de validez”

QUE, el Art. 110 del mismo cuerpo normativo establece: Reglas de convalidación. Reglas generales de convalidación. El acto administrativo con vicios subsanables se considera convalidado cuando, previa rectificación de los vicios, conste en el expediente la declaración de la administración pública, en este sentido o por preclusión del derecho de impugnación. La convalidación se efectúa respecto del acto administrativo viciado íntegramente, por lo que no cabe la convalidación parcial. Producida la convalidación, los vicios del acto administrativo se entienden subsanados y no afectan la validez del procedimiento o del acto administrativo. La convalidación produce efectos retroactivos desde la fecha en que se expidió el acto originalmente viciado.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

QUE, mediante Oficio N° 320-2025-DG-PLANIFICACION, de fecha 23 de diciembre del 2025, el Arq. Ramiro Ponce Director de Planificación Director de Gestión de Planificación y Arq. Dennis Cabezas Técnico de Gestión de Planificación emiten el Informe Técnico DGP-GADMCG-002.

QUE, mediante Oficio No. 020-SMG-2026, de fecha 09 de enero del 2026, EL Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico y Abg. Mario Guzmán López, Analista de Sindicatura, emiten el Criterio Jurídico Favorable para la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.

QUE, mediante Informe No. 002-GADM-CG-SC-CPYP-SO-2026, de 28 de enero de 2026, la comisión de Planificación y Presupuesto da a conocer al Lic. Oswaldo Estrada, que, emite informe favorable tomando en cuenta el CRITERIO TÉCNICO emitido por la Gestoría de Avalúos y Catastros del GADM-CG, mediante INFORME TECNICO AVALUOS Y CATASTROS N° 033-2025 de fecha 10 de julio de 2025; el CRITERIO TECNICO emitido por el Registro de la Propiedad del GADM-CG, mediante CERTIFICADO DE BIENES RAÍCES de fecha 05 de agosto del 2025; el CRITERIO TECNICO emitido por la Dirección de Gestión de Planificación del GADM-CG, mediante INFORME TECNICO DGP-GADMCG-002 de fecha 13 de octubre de 2025; y el CRITERIO JURIDICO emitido por el Departamento de Sindicatura del GADM-CG, mediante Oficio No. 020-SMG-2026 de fecha 09 de enero del 2026, por lo cual SUGIERE: Remitir al Pleno del Concejo Municipal del Cantón Guano a fin de que se emita la resolución correspondiente.

QUE, en sesión Ordinaria del 06 de febrero del 2026, el concejo municipal trato como SEPTIMO punto del Orden del Día: Conocimiento, análisis y resolución de la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, del bien inmueble ubicado en el sector de Llio, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia Chimborazo, de conformidad al Informe No. 002-GADMCG-SC-CPYP-SO-2026, de fecha 28 de enero del 2026, suscrito por el Sr. Milton Bravo, Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto. Sr. Francisco Hidalgo y Dr. Edgar Herrera, como integrantes.

QUE, mediante RESOLUCION 010-2026-SO, de fecha 06 de febrero del 2026, el pleno del concejo municipal del GADM-CG, por Unanimidad. RESUELVE: 1. Por Unanimidad declarar BIEN MOSTRENCO, el inmueble de la superficie de 871.72m², ubicado en el sector Llio, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia Chimborazo, contenido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 21.61 m y 6.22 m; SUR: Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 21.52 m; ESTE: Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 33.13m; y, OESTE: Antes Actual: Raúl Coba en 23.76m y 9.62m.

QUE, mediante Oficio No. 576-SMG-2026, de fecha 22 de abril del 2026, el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico, indica al Arq. Ramiro Ponce Director de Gestión de Planificación, "considerando que el error identificado se origina en la determinación técnica del área del predio, solicito a usted se sirva disponer la elaboración y emisión de un nuevo informe técnico, en el cual se delimite y considere exclusivamente el predio que carece de título de propiedad y que no se encuentra catastrado correspondiente a un área de 572,12 m². (Dicha verificación deberá ser realizada por la unidad técnica competente, en atención a la naturaleza especializada del presente trámite)"

QUE, mediante INFORME TENICO DGP-GADMCG-002, de fecha 27 de abril de 2026, el Arq. Ramiro Ponce Director de Gestión de Planificación y Arq. Dennis Cabezas, Técnico de Planificación, indican que: "el predio en mención CUMPLE CON LOS REQUISITOS PARA QUE SEA INCORPORADO COMO BIEN MOSTRENCO YA QUE ES UN PREDIO NO GRAFICADO, CIN



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



CLAVE CATASTRAL Y SIN ANTECEDENTES SOBRE LA TITULARIDAD DE DOMINIO. Se adjunta el levantamiento planimétrico realizado por la DIRECCION DE GESTION DE PLANIFICACION mediante el cual determina el área correspondiente y que se proceda con el trámite correspondiente"

QUE, mediante Oficio 603-SMG-2026, de fecha 27 de abril del 2026, el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico del GADM-CG, solicita a la Ing. Grace Soto, Gestora de Avalúos y catastros "PETICIÓN CONCRETA. - Señora Gestora de conformidad al artículo 6 numeral c) de la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN DE BIENES MUNICIPALES UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y SU EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN GUANO Y SU PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA, se emita un informe de Avalúos y Catastros, en el que conste la valoración del bien inmueble y de que ese bien no se encuentra catastrado a ninguna persona natural o jurídica, desconociéndose quién es su dueño."

QUE, con fecha 04 de mayo del 2026, la Ing. Grace Soto mediante Oficio N° 568-DGP-AVALUOS Y CATASTROS-2026, indica que, con respecto al avalúo de los bienes inmuebles, al no encontrarse catastrado no se posee un avalúo. Sin embargo, teniendo en cuenta que el terreno aledaño con clave catastral 060754510106684000. Está valorado en 2.12 UDS el metro cuadrado.

QUE, mediante Oficio Nro. 632-SMG-2026, de fecha 06 de mayo del 2026, suscriben el criterio jurídico el Abg. Víctor Hugo Erazo, Procurador Sindico y Abg. Marlon Pérez, Analista de Sindicatura en los siguientes términos: "Señor Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto del GADM-CG, por los antecedentes, y normativa expuesta se pone en conocimiento lo siguiente: El caso expuesto evidencia la existencia de una inconsistencia debido a que dentro del proceso de declaratoria de bien mostrenco la comunidad de Llio hace constar una planimetría del predio con la extensión de 871.72 m², lo cual es incorrecto ya que la misma comunidad posee el título de propiedad de una parte de dicho terreno, y como es sabido lo único que se debe declarar como bien mostrenco es lo que no tiene escritura, por lo que el área a declararse como Bien Mostrenco es de 572.12 m². Lo cual constituye una inconsistencia con relación al área del bien inmueble. Ahora bien, Desde el punto de vista del Derecho Administrativo, este tipo de discordancia no afecta la validez del acto administrativo, en tanto no altera su objeto, causa, ni finalidad, sino que configura un error subsanable conforme a lo previsto en el artículo 110 del Código Orgánico Administrativo¹. Dicha norma contempla la figura de la convalidación, entendida como el mecanismo jurídico mediante el cual la administración pública puede corregir aquellas decisiones tomadas por parte de la administración pública, tomando en cuenta que estas buscan la continuidad de las mismas; mas no su nulidad. En este contexto, la convalidación procede como una actuación legítima y necesaria para armonizar la información administrativa con la realidad catastral, evitando la generación de nulidades innecesarias y asegurando la continuidad de la gestión pública. Además, permite mantener la coherencia entre los registros institucionales y las decisiones previamente adoptadas. Por tanto, se considera pertinente que la Comisión de Planificación y Presupuesto conozca el presente caso y emita un pronunciamiento favorable para la subsanación del error de área, a fin de que posteriormente el Concejo Municipal adopte la correspondiente Resolución Administrativa"

QUE, mediante Informe No. 001-GADMCG-SC-CPYP-SE-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, la Comisión de Planificación y Presupuesto del GADM-CG, luego de analizar los antecedentes, los



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



informes técnico y legal y de escuchar las exposiciones presentadas en sesión, concluye: *"El error en el área del predio consignada en la Resolución N.º 010-2026-SO constituye un vicio subsanable que no afecta la validez del proceso de declaratoria de bien mostrenco. Los informes técnico y legal emitidos por las unidades competentes del GADM-CG acreditan el área correcta del inmueble y sustentan la procedencia de la corrección mediante el mecanismo de convalidación previsto en el Art. 110 del Código Orgánico Administrativo. Esta Comisión EMITE INFORME FAVORABLE para que el trámite continúe con el proceso correspondiente. Esta Comisión SOLICITA al señor alcalde que, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza de Funcionamiento del Concejo Municipal, el presente trámite sea incorporado como punto del orden del día en la próxima sesión ordinaria del Concejo Municipal, a fin de que sea conocido, analizado y resuelto por el órgano legislativo cantonal. En tal virtud, se solicita que el Concejo Municipal proceda, de considerarlo pertinente, a la emisión de la Resolución de Rectificación del acto administrativo contenido en la Resolución N.º 010-2026-SO, específicamente en lo referente a la corrección del área del bien mostrenco. Asimismo, se disponga que, una vez rectificada dicha resolución, se realice nuevamente su publicación en los medios de comunicación escritos, conforme a la normativa vigente, garantizando la debida publicidad y transparencia del acto administrativo";*

QUE, en sesión Ordinaria del 22 de mayo del 2026, el concejo municipal trato como **NOVENO** punto del Orden del Día: .- Conocimiento, análisis y resolución, del Informe N° 001-GADMCG-SC-CPYP-SE-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, suscrito por el Sr. Milton Bravo, Presidente de la Comisión de Planificación y Presupuesto del GADM-CG, Sr. Francisco Hidalgo y Dr. Edgar Herrera en calidad de integrantes.

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República, el COOTAD y la Ordenanza que Regula la Determinación y Bienes Mostrencos Ubicados en la Zona Urbana y Rural del Cantón Guano y Proceso de Adjudicación y Venta, el Concejo Municipal, por Unanimidad.

RESUELVE:

1. **Convalidar la Resolución del Concejo Municipal 010-2026-SO, de fecha 06 de febrero del 2026 en su Art. 1 de la siguiente manera:** Por Unanimidad declarar BIEN MOSTRENCO, el inmueble de la superficie de 572.12m², ubicado en el sector Llio, Parroquia San Andrés, Cantón Guano, Provincia Chimborazo, contenido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: **NORTE:** Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 11.25 m; **SUR:** Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 21.52 m; **ESTE:** Antes Actual: Camino Central de la Comunidad en 33.13m; y, **OESTE:** Antes Actual: Raúl Coba en 9.62m y Comunidad Llio con 33.18m.
2. Disponer que se realice las publicaciones por la prensa, con el contenido del acto de convalidación conforme lo establece la normativa legal vigente.
3. Se dispone a la Unidad de Sindicatura del GADM-CG y a la Unidad de Comunicación y Marketing Digital del GADM-CG, de la continuidad al proceso establecido en el artículo 8 y 9 de la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS UBICADOS EN LA ZONA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN GUANO Y SU PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y VENTA.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUANO
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL



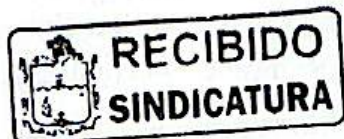
4. Los administrados que se consideren afectados por la declaratoria del predio como bien mostrenco, realizaran las reclamaciones de conformidad a lo que establece el artículo 11 de la Ordenanza Ibidem.

Guano, 22 de mayo de 2026

Notifíquese. —

Atentamente.


Abg. Richard Chávez Guamán
SECRETARIO DEL CONCEJO



10,54

01-06-2026

M.C