



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

## RESOLUCIÓN N°018- 2025-CGADCZ

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO

#### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 1 manifiesta: “El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución;

**Que**, la Constitución de la República en su **Artículo 30** establece, que toda persona tiene derecho a un hábitat seguro y saludable a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica;

**Que**, la Constitución de la República en su **Artículo 66, numeral 26**, reconoce 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.

**Que**, el literal 1) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador estipula que “las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”

**Que**, el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, menciona que son entidades del sector público: “Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado”

**Que**, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador contempla que “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”

**Que**, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “La Administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

**Que**, la Constitución de la República, en el Art. 229 establece que serán servidoras o servidores públicos todas las personas que en cualquier forma o a cualquier título trabajen, presten servicios o ejerzan un cargo, función o dignidad dentro del sector público;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 238 reconoce y garantiza la autonomía política, administrativa y financiera a los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución, en concordancia con el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que el concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 253, establece: "Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley";

**Que**, el numeral 2) del Art. 264 de la Constitución, determina: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Art. 321 ibidem, señala: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental"

**Que**, el Art. 375 de la Constitución contempla: El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda;

**Que, el Artículo 4** del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que son fines de los gobiernos autónomos descentralizados dentro de su respectiva circunscripción territorial; literal f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización contempla en su "Art. 5.- Autonomía.- La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, el artículo 7 ibidem. - "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley”

**Que**, el Art. 53 ibidem, sobre la naturaleza jurídica de los gobiernos autónomos descentralizados, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana, legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este código para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden;

**Que, el Artículo 54** ibidem, señala que son funciones del gobierno municipal las siguientes: literal a) 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; y en su literal i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;

**Que, el Artículo 55** ibidem indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; como es la del literal b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el artículo 56 del mencionado cuerpo legal expresa.- “**Concejo municipal.**-El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal. Estará integrado por el alcalde o alcaldesa, que lo presidirá con voto dirimente, y por los concejales o concejalas elegidos por votación popular, de conformidad con lo previsto en la ley de la materia electoral”;

**Que**, de acuerdo a lo establecido en el literal a) del Art. 57 ibidem: “Al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que, Artículo 60 literal t) ibidem, determina: Atribuciones** del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa.

**Que, el Artículo 147**, ibidem, señala que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas;

**Que, el Artículo 414** ibidem determina: “Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación, los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor (...).”;

**Que el Artículo 415, ibidem, indica:** “Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público”;

**Que, el Artículo 419 ibidem, establece:** “Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. (...) c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”;

**Que, el Artículo 426 ibidem contempla:** Inventario. - Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente;

**Que,** el inciso quinto del Art. 481 ibidem, dispone: “Para 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, publicado en el Registro Oficial Suplemento 46 de 24 de junio del 2005, con reforma del 22 de mayo del 2016 estipula: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situados en los límites territoriales, carecen de otro dueño”;

**Que,** el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo menciona: “Principio de eficacia. “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias”;

**Que,** el artículo 4 Ibidem prevé: “Principio de eficiencia. “Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”;

**Que,** el artículo 5 ibidem, indica: “Principio de calidad. “Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos”;

**Que, el Código Orgánico Administrativo, indican en su Artículo 53.-** Régimen jurídico. Los órganos colegiados se sujetan a lo dispuesto en su regulación específica y este Código;

**Que, el Artículo 55, ibidem establece:-**Competencias de los órganos colegiados. Los órganos colegiados adoptarán sus decisiones sobre la base de los informes técnicos, económicos y jurídicos provistos bajo responsabilidad de los órganos a cargo de las actividades de ejecución y asesoría en la administración. En ningún caso serán competentes para conocer y resolver recursos de impugnación, en vía administrativa;

**Que, el Artículo 98, ibidem manifiesta** que: “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;

**Que,** el artículo 202 del COA, indica la Obligación de resolver. El órgano competente resolverá el procedimiento mediante acto administrativo.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

**Que, la Disposición General Quinta** del Código Orgánico Administrativo establece.- Los bienes inmuebles que están en posesión material de buena fe, no interrumpida, de las administraciones por más de cinco años y que carecen de títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser de propiedad de las administraciones posesionarias por mandato de la Ley. Los Registradores de la Propiedad de los cantones en los que dichos inmuebles se hallan ubicados deben inscribir las transferencias de dominio, previo a auto expedido en sumario con notificación al interesado, en caso de que este y su domicilio sean identificables;

**Que, la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO**, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 135 del Lunes 18 de abril del 2022, señala en su **Artículo 1.-** La presente ordenanza norma el procedimiento para la incorporación de bienes inmuebles mostrencos sin título de propiedad al patrimonio municipal y la titularización administrativa de predios urbanos a favor de sus poseedores, ubicados en el área urbana de la parroquia Zapotillo, áreas urbanas en las cabeceras parroquiales rurales de Limones, Garzareal, Paletillas, Bolaspamba, Mangahurco y Cazaderos y las áreas urbanas de Ceiba Chica, Jaguay Grande, Miraflores y Valle Hermoso de la parroquia Zapotillo y Ceiba Grande de la parroquia Garzareal;

**Que, el Artículo 2 ibidem, manifiesta:** La presente ordenanza tiene por objeto lo siguiente: **a).-** Incorporar al patrimonio municipal de conformidad con la Ley, los inmuebles que se encuentren vacantes o también denominados mostrencos, ubicados en el área urbana de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados., **b).-** Regular el procedimiento a través del cual las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos predios en el cantón Zapotillo, accedan a la derecho de propiedad, una vez que cumplan los requisitos contenidos en la presente ordenanza;

**Que, el Artículo 4, ibidem contiene:** Definiciones.- Para efectos legales de la presente ordenanza, se deja constancia de las siguientes definiciones: **a).- Bienes mostrencos.-** Son aquellos bienes inmuebles que carecen de propietario o dueño conocido y que no tienen título de propiedad debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón, en virtud de lo cual y por mandato legal de ley, pertenecen al dominio privado de la Institución Municipal, **f).- Titularización Administrativa.-** Acto administrativo público a través del cual el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, adjudica derechos y obligaciones de manera directa a él/los beneficiarios que han estado en posesión del bien inmueble por más de ocho años y que han cumplido los requisitos y procedimientos establecidos en la presente norma;

**Que, el Artículo 7, ibidem, señala: Competencia.** - La autoridad competente para declarar y regularizar los bienes inmuebles vacantes o mostrencos es el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, una vez cumplido el procedimiento establecido en la presente ordenanza;

**Que, el Artículo 8, inciso primero y segundo, ibidem, establece.-** Una vez cumplidos los requisitos antes señalados, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Institución Municipal, remitirá el expediente debidamente foliado al Procurador Sindico para que



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

el término de 10 días luego de su revisión y análisis, emita su informe de factibilidad. Si el proceso cumple con las formalidades y requisitos establecidos; El Procurador Sindico enviará la documentación a la Máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo y por intermedio del Concejo para que sea conocido y aprobada la inclusión del bien o bienes a patrimonio municipal;

**Que, el Artículo 9 ibidem dispone: Resolución del Concejo Municipal.-** con los informes señalados en el artículo precedente el Alcalde o Alcaldesa pondrá en consideración del Concejo Municipal, para que mediante resolución apruebe o niegue se incluya el predio o predios como bien de dominio privado de la Municipalidad;

**Que, el Artículo 10 ibidem señala:** La declaratoria del bien mostrenco emitida por el Concejo Municipal, deberá ser publicada en el portal web institucional y mediante publicación por la prensa de circulación local en tres días diferentes, que estará a cargo del Secretario o Secretaria del Concejo;

**Que, el Artículo 12, ibidem, contiene: Registro del bien.-** Una vez cumplidas todas las formalidades establecidas en los artículos precedentes, el bien será inscrito como bien de dominio privado de la Municipalidad, resolución que será previamente protocolizada ante Notario Público. El Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zapotillo, una vez que haya recibido la resolución con la documentación habilitante hará constar en su archivo el bien como propiedad municipal;

**Que, ORDENANZA REFORMATORIA N° 2 A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO**", aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, el 12 de marzo del 2025 y publicada en la **Edición Especial N° 219**, REGISTRO OFICIAL del jueves 22 de mayo de 2025, en su **Artículo 1.-dice.- Artículo. 1.-** En el artículo 16 que dice: **Superficie del Predio:** La superficie del predio a legalizarse no podrá ser superior a mil (1000) metros cuadrados en el área urbana conforme lo indica la ordenanza, excepto cuando se trate de transferir la propiedad por parte de la Institución Municipal a instituciones del sector público para la ejecución de obras en beneficio de la comunidad o instituciones privadas sin fines de lucro que igualmente beneficien a la población. **Sustitúyase por el siguiente: Artículo 16.- Superficie del Predio:** La superficie del predio a legalizarse a favor de los poseedores no podrá ser superior a dos mil (2000) metros cuadrados en el área urbana conforme lo indica la ordenanza, excepto cuando se trate de transferir la propiedad por parte de la Institución Municipal a instituciones del sector público para la ejecución de obras en beneficio de la comunidad o instituciones privadas sin fines de lucro que igualmente beneficien a la población

Que, la **"ORDENANZA REFORMATORIA No. 1 A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO"**, aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, el 25 de octubre del 2023; establece en su **Art. 8.- Requisitos para la Inclusión al Patrimonio Municipal.**- La incorporación y regularización de los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal, estarán amparados en los siguientes documentos y requisitos: **a)** Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, luego de identificado el bien, dispondrá del término de quince días para realizar el levantamiento topográfico del predio y elaborar un informe debidamente motivado que determine la factibilidad o no declaratoria del mencionado bien como mostrenco. El informe contendrá las principales características del predio, dimensiones, área, linderos, colindantes, ubicación georreferenciada y más características del predio, **b)** Gestión de Avalúos y Catastros, por solicitud de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará el avalúo del predio, clave catastral e historia del catastro, **c)** Gestión de Control Urbano, Rural y Riesgos, por solicitud de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, realizará una inspección al predio, quien en su informe establecerá si el bien inmueble se encuentra en posesión y su condición, **d)** Dirección Financiera, certificará si consta en el inventario actualizado de los bienes valorizados del dominio privado, de no constar lo hará una vez que termine el trámite. Una vez cumplidos los requisitos antes señalados, el Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial de la Institución Municipal, remitirá el expediente debidamente foliado al Procurador Síndico Municipal, para que en un término de diez días luego de su revisión y análisis, emita su informe de factibilidad. Si el proceso cumple con las formalidades y requisitos establecidos, el Procurador Síndico enviará la documentación a la máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo y por su intermedio al Concejo Municipal, para que sea conocido y aprobada la inclusión del bien o bienes al patrimonio municipal. De determinarse la existencia de algún defecto subsanable en esta etapa, el expediente volverá a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para su corrección o complementación. Si por el contrario, existieren defectos graves, inconsistencias, errores sustanciales o cualquier tipo de impedimento, el Procurador Síndico de la Municipalidad, de manera motivada, pedirá el archivo del expediente.”;

**Que,** mediante Oficio Nro. GAD-PR-B-2025-015, de fecha 09 de mayo de 2025, el señor Ernesto Daniel Rivera Elizalde, Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Bolaspamba, y mediante Oficio Nro. 090-GADPL-2025, de fecha 13 de mayo de 2025, el señor José Marcelo Vidal Vidal, Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Limones, solicitaron al señor alcalde del cantón Zapotillo, Ing. Burner Moncayo García, el apoyo institucional para facilitar el proceso de legalización de predios y la entrega de escrituras a favor de propietarios que aún no han podido formalizar la tenencia de sus terrenos en el área urbana de las respectivas parroquias;

**Que,** en atención a dichas solicitudes, el señor alcalde del cantón Zapotillo, Ing. Burner Moncayo García, dispuso mediante sumilla el envío de la documentación a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y en el caso de Bolaspamba, también a la Procuraduría Síndica, con el objeto de iniciar los trámites técnicos y legales correspondientes conforme a la normativa vigente;

**Que,** mediante los Memorandos Nros. 164-DPOT-GADCZ-2025 y 165-DPOT-GADCZ-2025, de fechas 12 y 13 de mayo de 2025, respectivamente, la Directora de Planificación y Ordenamiento



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

Territorial, Arq. Bertha Sozoranga Morocho, dispuso se proceda con la verificación técnica de los predios sujetos a regularización, en aplicación de lo dispuesto en la Ordenanza que regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal y su titularización administrativa en posesión de particulares en el cantón Zapotillo;

**Que**, en atención a lo dispuesto por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y con base en los procedimientos establecidos en la ordenanza vigente, mediante los Oficios Nros. 039-AC-GADZ-2025, de fecha 15 de mayo de 2025, y 041-AC-GADZ-2025, de fecha 20 de mayo de 2025, suscritos respectivamente por el Ing. Freddy Ordoñez Parra y el Arq. Marco Gálvez Rosales, funcionarios del área de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, se informa que se ha procedido con la elaboración de los avalúos técnicos correspondientes a 18 predios urbanos de la parroquia Bolaspamba y 16 predios urbanos de la parroquia Limones, considerados como bienes mostrencos, detallando sus respectivas claves catastrales y señalando que no existe historia registral previa en virtud de que estos procesos se están iniciando por primera vez; y que, complementariamente, mediante los Memorandos Nros. 008-DDP-UGR-2025 y 010-DDP-UGR-2025, ambos de fecha 28 de mayo de 2025, la Arq. Gabriela Elizabeth Rogel Alejo, Analista de Control Urbano, Rural y Riesgos, remitió 18 y 16 certificados, respectivamente, sobre la condición física y legal de los predios en mención, ubicados en los sectores céntricos de las parroquias Bolaspamba y Limones, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 8, literal c), de la “Ordenanza que Regula el Proceso de Incorporación de Bienes Mostrencos al Patrimonio Municipal y la Titularización Administrativa en Posesión de Particulares en el Cantón Zapotillo”, que establece como requisito la inspección técnica para verificar **la efectiva posesión y el estado legal y físico del inmueble**.

**Que**, mediante Memorando N° GADZ-DF-2025-0140-M, de fecha 29 de mayo de 2025, suscrito por la Mgs. Noemí Aguilar Granda, Directora Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, y dirigido a la Arq. Bertha Sozoranga Nieves, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, se informa que, en atención al Memorando N° GADCZ-OB-2025-095-M de fecha 27 de mayo de 2025, suscrito por el Ing. José Meca, en respuesta a la sumilla dispuesta por la propia Directora Financiera en el Memorando N° 183-DPOT-GADCZ-2025, se procedió con la verificación y certificación sobre la inclusión de predios en el inventario actualizado de bienes valorizados de dominio privado; y, con base en dicha revisión, se certifica que los predios ubicados en las parroquias Bolaspamba y Limones no constan registrados como bienes pertenecientes al patrimonio del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo;

**Que**, todos los levantamientos planimétricos de los predios cuentan con los informes técnicos de factibilidad emitidos por la Arq. Bertha Sozoranga Morocho; Director de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD-Zapotillo, en los que concluye que existe factibilidad para declararlos los bienes inmuebles ubicados en el Sector de Bolaspamba, parroquia Bolaspamba del cantón Zapotillo en la provincia de Loja, como bienes mostrencos y recomienda al Concejo Municipal el GAD-Zapotillo, proceda con la declaración de estos bienes como mostrencos y su posterior incorporación al patrimonio municipal de acuerdo a lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS A PATRIMONIO



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO;

**Que**, mediante **Informe Jurídico N.º 017-A-DPS-GADCZ-2025**, de fecha 30 de mayo de 2025, emitido por la abogada Grecia Catarina Moncada Sánchez, Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, dirigido al señor alcalde Ing. Burner Gerardo Moncayo García, se expide el correspondiente pronunciamiento jurídico en el que, con base en el análisis normativo aplicable y la documentación técnica y administrativa habilitante, se emite **criterio jurídico favorable** para la **declaratoria de bienes mostrencos** respecto de **18 predios ubicados en el área urbana de la cabecera parroquial de Bolaspamba** y **16 predios ubicados en el área urbana de la cabecera parroquial de Limones**, pertenecientes al cantón Zapotillo, recomendando además que, una vez emitida la resolución por parte del Concejo Municipal, se proceda a su **protocolización junto con los documentos habilitantes**, así como a su **inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Zapotillo**; que posteriormente se **remita a la Dirección Financiera Institucional para la correspondiente actualización del inventario de bienes municipales**, conforme lo dispone el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); y que, finalmente, mediante la Secretaría General del GAD Zapotillo, se ponga en conocimiento del señor Alcalde a fin de que dicho tema sea incorporado en el orden del día de la próxima sesión ordinaria del Concejo Municipal;

**Que**, mediante sumilla inserta en el reverso superior derecho del Informe Jurídico Nro. 016-DPS-GADCZ-2024, de fecha 15 de mayo de 2024, suscrita por la abogada Grecia Catarina Moncada Sánchez, Procuradora Síndica del GAD-Zapotillo, el señor alcalde del cantón Zapotillo, ingeniero Burner Gerardo Moncayo García, en la misma fecha dispone que dicho informe sea remitido para conocimiento y tratamiento en sesión del Concejo Municipal;

**Que**, en sesión ordinaria del Concejo Municipal del cantón Zapotillo, celebrada el 12 de junio de 2025, dentro del CUARTO punto del orden del día, se conoció, analizó y debatió el **Proyecto de Resolución para declarar como bienes mostrencos, y por tanto propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, un total de treinta y cuatro (34) lotes de terreno**, de los cuales **dieciocho (18)** se encuentran ubicados en el centro poblado de la parroquia Bolaspamba y **dieciséis (16)** en el centro poblado de la parroquia Limones, todos dentro de la jurisdicción del cantón Zapotillo, provincia de Loja;

**Que**, el Concejo Municipal del cantón Zapotillo, en el marco de su competencia constitucional y legal, considera necesaria la declaratoria de bienes mostrencos respecto de los predios identificados en las parroquias Bolaspamba y Limones, en razón de que estos han permanecido por largo tiempo sin titular registrado, lo que ha impedido su adecuada gestión institucional y ha generado incertidumbre jurídica para quienes los ocupan de buena fe;

**Que**, esta declaratoria responde al compromiso del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, liderado por el ingeniero Burner Gerardo Moncayo García, alcalde del cantón, y con el respaldo del Concejo Municipal, de impulsar una política pública de ordenamiento territorial y regularización de la tenencia de la tierra, que permita posteriormente entregar dichos inmuebles a sus legítimos poseedores mediante los procedimientos administrativos de titularización correspondientes;



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

**Que**, la regularización administrativa de estos predios contribuirá a brindar seguridad jurídica a decenas de familias que han habitado, trabajado o edificado sobre estos terrenos, permitiendo su acceso a derechos básicos, servicios públicos y al crédito, y afianzando así la inclusión social, la justicia territorial y el desarrollo planificado de las parroquias;

**Que**, esta medida se inscribe en una visión de gestión responsable del territorio, orientada al interés general y al fortalecimiento del patrimonio cantonal, y constituye una acción concreta para garantizar que la tierra cumpla su función social y económica en beneficio de la colectividad zapotillana;

EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES CONSTITUCIONALES Y LEGALES DE LAS QUE SE HAYA INVESTIDO EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN ZAPOTILLO

## RESUELVE:

**Art. 1 Art. 1.- DECLARAR COMO BIENES MOSTRENCOS Y, EN CONSECUENCIA, ATRIBUIR SU TITULARIDAD AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO, EN CALIDAD DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO, los dieciocho (18) lotes de terreno ubicados en la parroquia Bolaspamba y los dieciséis (16) lotes de terreno ubicados en la parroquia Limones, conforme al catastro municipal vigente y de acuerdo con los datos técnicos determinados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal, conforme al informe técnico correspondiente, el cual se incorpora como parte integrante de la presente Resolución.**

**Los predios señalados, actualmente sin titular registrado, han sido plenamente identificados y georreferenciados, y constan en los siguientes cuadros catastrales:**

### REGISTRO CATASTRAL – PARROQUIA BOLASPAMBA:

REGISTRO CATASTRAL - BOLASPAMBA										
N°	C. Catastral	Sitio	Predio	Nombres	RUC/CI	Area T	Area C	Val Terreno	Val Edif	Val Total
1	1113555106 001111000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 1	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0843	0,0000	5017,70	0,00	5017,70
2	1113555106 001110000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 2	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0813	0,0107	4839,13	4048,12	8887,25
3	1113555106 001109000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 3	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0231	0,0000	1540,41	0,00	1540,41
4	1113555106 001108000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 4	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1699	0,0114	5178,85	4492,17	9671,03
5	1113555106 001107000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 5	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0604	0,0000	3595,12	0,00	3595,12
6	1113555106 001106000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 6	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0191	0,0000	1273,67	0,00	1273,67
7	1113555106 001105000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 7	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0206	0,0000	1373,70	0,00	1373,70
8	1113555106 001104000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 8	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0838	0,0073	4987,94	2741,23	7729,16



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

9	1113555106 001103000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 9	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1904	0,0074	8605,53	2803,06	11408,60
10	1113555106 001102000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 10	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0397	0,0000	2647,37	0,00	2647,37
11	1113555106 001101000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 11	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0385	0,0000	2567,34	0,00	2567,34
12	1113555106 001100000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 12	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1034	0,0000	3651,28	0,00	3651,28
13	1113555106 001099000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 13	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1359	0,0000	7115,66	0,00	7115,66
14	1113555106 001112000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 14	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0609	0,0000	3588,63	0,00	3588,63
15	1113555106 001113000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 15	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0097	0,0000	646,84	0,00	646,84
16	1113555106 001114000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 16	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1504	0,0000	6797,65	0,00	6797,65
17	1113555106 001115000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 17	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1374	0,0168	7194,20	6419,99	13614,19
18	1113555106 001116000	BOLASPAMBA - CENTRO	LOTE 18	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1359	0,0000	7115,66	0,00	7115,66

## REGISTRO CATASTRAL – PARROQUIA LIMONES:

REGISTRO CATASTRAL - LIMONES										
N°	C. Catastral	Sitio	Predio	Nombres	RUC/CI	Area T	Area C	Val Terreno	Val Edif	VAL TOTAL
1	11135351040 01545000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 1	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0258	0,0000	1760,96	0,00	1760,96
2	11135351040 01546000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 2	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0299	0,0000	2040,80	0,00	2040,80
3	11135351040 01547000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 3	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,1034	0,0000	5541,43	0,00	5541,43
4	11135351040 01548000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 4	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0661	0,0048	4027,02	2292,97	6319,99
5	11135351040 01549000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 5	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0172	0,0000	1173,97	0,00	1173,97
6	11135351040 01550000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 6	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0151	0,0056	1030,64	7793,41	8824,05
7	11135351040 01551000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 7	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0400	0,0000	2730,17	0,00	2730,17
8	11135351040 01552000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 8	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0581	0,0000	3539,63	0,00	3539,63



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

9	11135351040 01553000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 9	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0445	0,0150	3037,31	23190,8 7	26228,18
10	11135351040 01554000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 10	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0296	0,0000	2020,32	0,00	2020,32
11	11135351040 01555000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 11	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0322	0,0000	2197,78	0,00	2197,78
12	11135351040 01556000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 12	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0266	0,0000	1815,56	0,00	1815,56
13	11135351040 01557000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 13	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0731	0,0150	4453,48	6605,30	11058,78
14	11135351040 01558000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 14	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0576	0,0153	2785,57	2116,87	4902,44
15	11135351040 01559000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 15	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0684	0,0000	4167,14	0,00	4167,14
16	11135351040 01560000	LIMONES - CENTRO	PREDIO 16	BIENES MOSTRENCOS DEL CANTON ZAPOTILLO	1160001480001	0,0389	0,0000	2655,09	0,00	2655,09

**Art. 2.-** Disponer a la **Procuraduría Síndica Municipal** que inicie y sustancie los **trámites jurídicos y administrativos correspondientes para la protocolización e inscripción de esta Resolución en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo**, en observancia de la normativa aplicable y en coordinación con las instancias técnicas correspondientes.

**Art. 3.-** Encargar a la **Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial**, a la **Dirección Financiera**, a la **Procuraduría Síndica** y a las demás dependencias municipales competentes, la **ejecución y seguimiento** de la presente Resolución, conforme sus atribuciones y competencias.

**Art. 4.-** La presente Resolución **entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición.**

**Art. 5.- ENCÁRGUESE** a la Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo la notificación de la presente resolución, con la finalidad de que se cumplan los procedimientos subsiguientes y, de ser necesario, se disponga la ejecución de medidas administrativas complementarias.

Asimismo, de conformidad con lo establecido en el *Artículo 10 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL Y LA TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS URBANOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES EN EL CANTÓN ZAPOTILLO*, dispóngase que la presente resolución sea publicada en el portal web institucional y mediante publicación por la prensa de circulación local en tres días diferentes, responsabilidad que estará a cargo del secretario o secretaria del Concejo Municipal.

Es dada en el Salón de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo, el doce de junio de dos mil veinticinco. Comuníquese y cúmplase. –



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO



Zapotillo-Loja-Ecuador

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ZAPOTILLO.  
Zapotillo, 12 de junio de 2025. EJECÚTESE:

Ing. Burner Moncayo García.  
ALCALDE DEL CANTÓN ZAPOTILLO

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión ordinaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Zapotillo, el 12 de junio de 2025; y, suscrita por el Ing. Burner Moncayo García, alcalde del cantón Zapotillo el 12 de junio de 2025.

Lo Certifico. - La secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Zapotillo. - Zapotillo, 12 de junio de 2025.

Dr. Víctor Omar Aponte Duarte  
SECRETARIO GENERAL