

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CONSTRUYAMOS JUNTOS!**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FLAVIO ALFARO****RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
RES-CMFA-002-2025****EL CONCEJO MUNICIPAL
CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 66, numeral 25 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución), reconoce y garantiza a las personas: “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 83, numeral 7 de la Constitución, consagra entre los deberes y responsabilidades de los ecuatorianos y ecuatorianas, “promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir”;

Que, el artículo 226 de la Constitución consagra 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”;

Que, el artículo 227 de la Constitución consagra 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”;

Que, el artículo 238 de la Constitución consagra que: “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana”;

Que, el artículo 264, numerales 1 y 2 de la Constitución, consagra entre las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados: “1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural” y “2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el artículo 321 de la Constitución consagra que: “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”;

**¡JUNTOS
CONSTRUIMOS
EL FLAVIO
QUE SONAMOS!**

Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com
secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Que, el artículo 424 de la Constitución consagra que: “La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD), señala en su artículo 5 que: “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”;

Que, el artículo 53 del COOTAD señala que: “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 56 del COOTAD establece que: “El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal”;

Que, el artículo 57 del COOTAD señala entre las atribuciones del concejo municipal: “a) 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”; “d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”; “l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación resueltos por el alcalde, conforme la ley”; “x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra” y “z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial”;

Que, el artículo 415 del COOTAD, señala ente las clases de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados: “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. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público”;



**¡JUNTOS
CONSTRUIAMOS
EL FLAVIO
QUE SONAMOS!**

Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com
secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Que, el artículo 419 del COOTAD señala que: “Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino 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”, y que están constituidos por: “c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales”;

Que, el artículo 435 del COOTAD establece que: “Los bienes del dominio privado deberán administrarse con criterio de eficiencia y rentabilidad para obtener el máximo rendimiento financiero compatible con el carácter público de los gobiernos autónomos descentralizados y con sus fines”;

Que, el artículo 436 del COOTAD señala que: “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”;

Que, el artículo 481 del COOTAD, en su inciso 5 señala que: “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 artículo 605 del Código Civil establece que: “Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”;

Que, el artículo 702 ibidem, señala que: “Se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad”;

Que, el artículo 703 ibidem, señala que: “La inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos”;

Que, mediante oficio S/N suscrito por la señora Audrey María Auxiliadora Cadena Macias portadora de la cedula de ciudadanía N° 1306258334, de fecha 04 de julio del año 2024, en donde en su parte pertinente requiere que: “autorice la legalización de un bien inmueble Mostrenco que esta ubicado en la Parroquia Zapallo bajando el UPC, del cantón Flavio Alfaro, Considero que tengo a la legalización de este bien mostrenco ya ve vengo poseyendo con animo de señor y dueño y lo habito conjuntamente con toda mi familia.”



Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com
secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Que, a través del informe N°022-2024-GADMFA-DRD-FMFP, de fecha 21 de agosto del año 2024, realizado por el Dr. Fredy Farfán Párraga, Jefe del Departamento de Riesgo y Desastre del GAD. Municipal del cantón Flavio Alfaro se dirige al Arq. Edison Fernando Mendoza Cedeño, Director de Planificación del GADM. de Flavio Alfaro, para hacerle conocer que el bien inmueble que se pretende legalizar no se encuentra en una zona de alto riesgo y es procedente continuar con el trámite pertinente.

Que, mediante informe N°014-2024-GADMFA-DP-EMC de fecha 17 de febrero del año 2025 elaborado por el Arq. Edison Fernando Mendoza Cedeño, Director de Planificación del GADM. de Flavio Alfaro le da a conocer al Ab. Carlos Eduardo Rivadeneira Cedeño, Secretario del Concejo Municipal, las dimensiones, linderos, superficie y ubicación del bien inmueble que se pretende legalizar.

Que, Con fecha 13 de febrero del año 2025 la Ing. Maritza Galud Palma Bravo, Jefa del Departamento de Avalúos y Catastro del GADM. de Flavio Alfaro, certificó que el bien inmueble que se pretende legalizar tiene el código catastral N°13055203010270040000000 y un avalúo municipal de \$21.468,28 dólares americanos.

Que, el 20 de febrero del año 2025, el Ing. Carlos Julio Padilla Alcívar, Director Financiero Municipal emite la certificación, “certifica que el lote de terreno que se pretende legalizar se encuentra registrado en el sistema de catastro urbano ubicado en el sitio Zapallo del cantón Flavio Alfaro con coordenadas $X = 611883$ $Y = 9950558$ con la clave catastral N°13055203010270040000000 teniendo el terreno un avalúo de USD 21.468,28, el cual NO es útil para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro. Además, puntualiza que la señora Audrey María Auxiliadora Cadena Macias se encuentra en posesión del bien inmueble antes descrito.”

Que, mediante I.J. N.° 0017-GADMCFE-PS-RACL-2025, de fecha 31 de marzo del 2025, suscrito por el Abg. Rubén Adolfo Cedeño Loor, Procurador del GAD Municipal Flavio Alfaro, sobre la petición individual de la ciudadana Audrey María Auxiliadora Cadena Macias, quien requiere la legalización de un bien inmueble mostrenco sobre el que esta posesionado, de conformidad con la “ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS Y POBLADOS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANAS, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y SECTORES URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO”

Que, el 07 de abril de 2025, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Flavio Alfaro, se instaló en sesión ordinaria para conocer el siguiente punto: “6.- Conocimiento, análisis y resolución del I.J. N.° 0017-GADMCFE-PS-RACL-2025, de fecha 31 de marzo del 2025, suscrito por el Abg. Rubén Adolfo Cedeño Loor, Procurador del GAD



**¡JUNTOS
CONSTRUIMOS
EL FLAVIO
QUE SONAMOS!**

Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com
secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Municipal Flavio Alfaro, sobre la petición individual de la ciudadana Audrey María Auxiliadora Cadena Macias, quien requiere la legalización de un bien inmueble mostrenco sobre el que esta posesionado, de conformidad con la “ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS Y POBLADOS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANAS, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y SECTORES URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO”

El Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Flavio Alfaro, previo análisis, debate y consideraciones en uso de las facultades establecidas en el literal a) y t) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización “COOTAD”, por unanimidad,

RESUELVE:

Art. 1.- Acoger el I.J. N.º 0017-GADMCF-PS-RACL-2025, de fecha 31 de marzo del 2025, suscrito por el Abg. Rubén Adolfo Cedeño Loo, Procurador del GAD Municipal Flavio Alfaro, sobre la petición individual de la ciudadana Audrey María Auxiliadora Cadena Macias, quien requiere la legalización de un bien inmueble mostrenco sobre el que esta posesionado, de conformidad con la “ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS Y POBLADOS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANAS, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y SECTORES URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO”

Art 2.- Autorizar la adjudicación y venta del bien mostrenco, ubicado en la parroquia Zapallo del cantón Flavio Alfaro, en la zona 03, sector 01, manzana 027, predio 004, con una superficie total de 530.00 m², con los siguientes linderos y medidas: Norte: Con lote número 002 y lote numero 003 con 26.50 metros; Sur: Con franja de protección del rio zapallo con 26.50 metros; Este: Con callejón S/N con 20.00 metros; y Oeste: Con lote numero 006 con 20.00 metros.

Art. 3.- Fijar el valor del terreno de conformidad a lo dispuesto en el Art. 16 de la “ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS Y POBLADOS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANAS, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y SECTORES URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO”, es decir el valor de terreno corresponde al 8% del valor constante en el catastro.;

Art. 4.- Notificar a la Dirección Financiera con la Presente resolución para que emita el título de crédito por el valor correspondiente al 8% del valor constante en el Catastro Municipal.;



Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com

secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Art. 5.- Publicar la presente Resolución de conformidad al Art. 14 de la “ORDENANZA REFORMATORIA QUE REGULA EL PROCESO DE LEGALIZACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES MOSTRENCOS Y/O VACANTES, UBICADOS EN LAS ZONAS URBANAS Y POBLADOS, ZONAS DE EXPANSIÓN URBANAS, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO Y SECTORES URBANOS DE LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTÓN FLAVIO ALFARO”, esto es por tres veces, mediante tres días hábiles a través de la página WEB y en carteles fijados en la municipalidad y en lugares visibles determinándose las características, descripciones y localización del predio que se va a proceder a vender.;

Art. 6.- Disponer a la Procuraduría Sindica se elabore la respectiva minuta para la adjudicación y venta del bien mostrenco, ubicado en la parroquia Zapallo del cantón Flavio Alfaro, en la zona 03, sector 01, manzana 027, predio 004, con una superficie total de 530.00 m², con los siguientes linderos y medidas: Norte: Con lote número 002 y lote numero 003 con 26.50 metros; Sur: Con franja de protección del rio zapallo con 26.50 metros; Este: Con callejón S/N con 20.00 metros; y Oeste: Con lote numero 006 con 20.00 metros.;

Art. 7.- Se aclara que el contenido de los informes, certificaciones y demás documentos que constan en el expediente son de exclusiva responsabilidad de quien los emite, en especialmente la petición y declaración juramentada realizada por la peticionaria Audrey María Auxiliadora Cadena Macias

Disposición Final. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en los medios oficiales de la Municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Flavio Alfaro, a los 08 días del mes de abril del año dos mil veinticinco.

Ing. Humberto Barreiro Alcívar

Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CERTIFICO, que la presente resolución fue discutida y aprobada en sesión pública ordinaria del Concejo Municipal del Cantón Flavio Alfaro, el 07 de abril de 2025; y, suscrita por el Ing. Humberto Barreiro Alcívar, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro, el 08 de abril de 2025.



**¡JUNTOS
CONSTRUIMOS
EL FLAVIO
QUE SONAMOS!**

Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com

secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec



Flavio Alfaro

Construyamos Juntos

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Flavio Alfaro

CONSTRUYAMOS JUNTOS!

Lo certifico. - Flavio Alfaro, el 09 de abril de 2025.

Abg. Carlos Eduardo Rivadeneira Cedeño Mgs.
Secretario del Concejo



**¡JUNTOS
CONSTRUIMOS
EL FLAVIO
QUE SOÑAMOS!**

Calle Amazonas entre Agustín Zambrano y Manabí

gadflavioalfaro@gmail.com

secretariagadflavioalfaro@gmail.com

05 2 353 072 - 05 2 353 181

www.flavioalfaro.gob.ec

