RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. GADMZ-ACZ-043-2025

DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO

VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ SALINAS
ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA

CONSIDERANDO:

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

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone 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 Código Civil en su artículo 605 señala lo siguiente: “Son bienes del estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño”;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico Administrativo menciona, 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 14 del Código Orgánico Administrativo, establece Principio de juridicidad. La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código. La potestad discrecional se utilizará conforme a Derecho;

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, menciona Principio de buena fe. Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes;

Que, el artículo 21 del Código Orgánico Administrativo, establece: Principio de ética y probidad. Los servidores públicos, así como las personas que se relacionan con las administraciones públicas, actuarán con rectitud, lealtad y honestidad. En las administraciones públicas se promoverá la misión de servicio, probidad, honradez, integridad, imparcialidad, buena fe, confianza mutua, solidaridad, transparencia, dedicación al trabajo, en el marco de los más altos estándares profesionales; el respeto a las personas, la diligencia y la primacía del interés general, sobre el particular;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en el literal b) señala como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal: "ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";

gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec

Que, la Doctrina como fuente del Derecho define a los bienes abandonados así "En Derecho los Bienes Mostrencos son todos aquellos bienes que se encuentran perdidos, abandonados o deshabitados y sin saberse su dueño. Los bienes mostrencos al estar vacantes y carentes de dueño son susceptibles de adquisición por ocupación. No obstante, esta regla general que resulta de fácil aplicación tratándose de inmuebles requiere ciertas formalidades pues en estos casos los bienes deshabitados, abandonados o sin dueño conocido se adjudicarán al Estado";

Que, el artículo 419 del COOTAD, establece: Bienes de dominio privado.- 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. Constituyen bienes del dominio privado: c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales (...);

Que, el artículo 481 inciso quinto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: 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 6 de la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora, establece lo siguiente: “Bienes Mostrencos del GAD Municipal de Zamora.- Son aquellos bienes inmuebles vacantes, abandonados que no poseen propietario ni posesionario alguno; y que el GAD Municipal de Zamora los legaliza mediante la Minuta, Notaría e Inscripción en el Registro de la Propiedad, pasando a formar parte del Patrimonio de la Institución. Bienes Mostrencos con Posesionarios.- Son aquellos bienes inmuebles que se encuentran en posesión de alguna persona y el GAD Municipal de Zamora podrá adjudicarlos una vez que se cumplan con los requisitos establecidos en la presente Ordenanza. Los Bienes Mostrencos de posesionarios serán adjudicados mediante el procedimiento determinado en la presente Ordenanza”;

Que, el artículo 10 de la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora, señala que: Previo a la declaratoria de bien mostrenco, se requerirá de los correspondientes informes técnicos y jurídicos municipales, así como también se determinará el valor comercial real del bien mueble o inmueble a ser declarado bien mostrenco;

Que, el artículo 11 de la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora, faculta al Ejecutivo Municipal resolver motivadamente la declaratoria de bien mostrenco, en cuya resolución constará: “a) El GAD Municipal sume la propiedad de los bienes mostrencos que constan en el inventario. c) El Ejecutivo Municipal determinará que se contabilice el bien mostrenco, como Patrimonio del GAD Municipal de Zamora, o bien mostrenco de posesionarios según corresponda. c) El Ejecutivo Municipal, dispondrá la notificación al Registro de la Propiedad, sobre la resolución que contiene la declaratoria del bien mostrenco a favor del GAD Municipal o de posesionarios, para su protocolización e inscripción”;

gadmzamora20232027
gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec

Que, mediante Informe técnico Nro. 099-AC-VJRV, de fecha 27 de febrero de 2025, el Arq. Vinicio Reyes, Técnico de Avalúos y Catastros de la Institución, emite el informe técnico para la regularización y legalización del bien mostrenco, respecto del terreno en posesión del GAD Municipal de Zamora, ubicado en el sector Cantzama de la parroquia Guadalupe, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe, el mismo que en lo principal señala lo siguiente: "…El terreno tiene las siguientes características:

CUADRO DE LINDEROS
PLANTA DE TRATAMIENTO

ORIENT.	DIMENSIÓN	COLINDANTES
NORTE	16.38 m	GAD ZAMORA (POSESIONARIO)
SUR	27.16 m	GAD ZAMORA (POSESIONARIO)
ESTE	36.84 m	AV. PADRE DUQUE
OESTE	36.41 m	RIO YACUAMBI

VERT.	COORDENADAS	
	X(m)	Y(m)
1	734413.52	9574263.38
2	734429.08	9574268.50
3	734451.14	9574238.99
4	734425.83	9574229.12

CUADRO DE ÁREAS
PLANTA DE TRATAMIENTO

ÁREA TOTAL	772.81 m2
ÁREA MARGEN PROTECCION RIO	253.57 m2
ÁREA UTIL	519.24 m2

Que, mediante memorando GADMZ-DPYOT-2025-0246-M, de fecha 28 de febrero de 2025, el Arq. Oswaldo Robynn Santín Pérez, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite el Informe técnico Nro. 099-AC-VJRV, de fecha 27 de febrero de 2025, el Arq. Vinicio Reyes, Técnico de Avalúos y Catastros de la Institución, referente a la solicitud de legalización del Bien Mostrenco ubicado en la Av. Padre Duque, Centro Poblado de

gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec
gadmzamora20232027

Guadalupe, parroquia Guadalupe, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe, para el trámite correspondiente de acuerdo a la ordenanza vigente;

Que, mediante Certificado No. 011-2025, de fecha 27 de febrero de 2025, el Ing. Iván Méndez Rojas, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Zamora, CERTIFICA que revisado el Catastro de Predios URBANOS del Cantón Zamora, para el año 2025, se encuentra registrado a nombre del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO GAD - ZAMORA, con C.I. No. 1960000380001, el bien raíz Área Municipal, ubicado en la Av. Padre Duque, Centro Poblado de Guadalupe, parroquia Guadalupe, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe; con Clave Catastral 19015201010290020000000000, mismo que consta con un avalúo del terreno de $ 6.962,31; avalúo de construcción $ 0,0; avalúo mejoras $ 0,0; avalúo comercial $ 6.962,31; con una superficie del terreno 772.81 m2; y, superficie de construcción 0,0;

Que, del expediente consta el Certificado S/N del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, de fecha 26 de febrero de 2025, en el que se indica que el predio urbano signado con Clave Catastral 19015201010290020000000000, ubicado en la Av. Padre Duque, Centro Poblado de Guadalupe, parroquia Guadalupe, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe, no se encuentra inscrito en los Libros de Registros de dicha Oficina;

Que, mediante Informe Jurídico GADMZ-PS-2025-0046-IJ, de fecha 28 de febrero de 2025, el Dr. Diego Oleas Guevara, Procurador Síndico Municipal, en su parte pertinente señala: "…*en base los fundamentos jurídicos antes citados y al informe técnico favorable emitido por la Dirección de Gestión Planificación y Desarrollo Estratégico; y, por cuanto desde la parte técnica informan que el terreno carece de dueño conocido, conforme se acredita con la certificación emitida por parte del Registrador de la Propiedad del cantón Zamora, se ha dado cumplimiento a los informes previos que exige el Art. 10 de la Ordenanza antes mencionada, considero que corresponde a su Autoridad, mediante Resolución Ejecutiva motivada la declaratoria de bien mostrenco signado con la clave catastral Nro. 19015201010290020000000000 (sector Cantzama), se encuentra ubicado en la Av. Padre Duque, Centro Poblado de Guadalupe; Parroquia Guadalupe; Cantón Zamora a favor del GAD Municipal de Zamora, esto de conformidad a lo dispuesto el Art. 419 literal c) del COOTAD, es necesario indicar que el procedimiento para el presente tramite constan en los Arts. 6; 7; 10; 11; 12 y 13 de la "Ordenanza que Establece el Proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, Ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora". En cuanto a los linderos y dimensiones del inmueble se encuentran debidamente singularizados en la planimetría adjunta. Finalmente, una vez que se haya dado cumplimiento a lo estipulado en la Ordenanza, a través de la dirección de Planificación se procederá a emitir los certificados de Trasferencia de dominio, Línea de Fabrica y Exoneración de Alcabalas y Plusvalía, esto con la finalidad de proceder a la escritura pública de transferencia de dominio a favor del GAD Municipal de Zamora ante cualquier notaria del país, donde se deberá incluir la resolución y demás documentos habilitantes para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad...."*, en base a las argumentaciones jurídicas constantes en el mismo;

Que, con la finalidad de continuar con el procedimiento establecido en la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora, en base a los informes tanto técnicos como jurídico; y,

En uso de las atribuciones contempladas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, en fiel cumplimiento

gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec

del artículo 100 del Código Orgánico Administrativo;

RESUELVE:

Artículo 1.- Se declara como Bien Mostrenco Urbano a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Zamora, al inmueble signado con Clave Catastral 19015201010290020000000000, ubicado en la Av. Padre Duque, Centro Poblado de Guadalupe, parroquia Guadalupe, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe; con un área total de 772,81 m2, con los siguientes linderos y dimensiones:

CUADRO DE LINDEROS
PLANTA DE TRATAMIENTO

ORIENT.	DIMENSIÓN	COLINDANTES
NORTE	16.38 m	GAD ZAMORA (POSESIONARIO)
SUR	27.16 m	GAD ZAMORA (POSESIONARIO)
ESTE	36.84 m	AV. PADRE DUQUE
OESTE	36.41 m	RIO YACUAMBI

CUADRO DE ÁREAS
PLANTA DE TRATAMIENTO

ÁREA TOTAL	772.81 m2
ÁREA MARGEN PROTECCION RIO	253.57 m2
ÁREA UTIL	519.24 m2

Artículo 2.- La Secretaría General de la Institución, procederá con la notificación a los colindantes del bien materia de la presente declaratoria, conforme a lo prescito en el Art. 12 de la Ordenanza Municipal que rige la materia; así mismo, procederá a la emisión de un extracto, que deberá ser publicado en dos ocasiones en fechas distintas, por un medio escrito de mayor circulación del cantón Zamora.

Artículo 3.- Se dispone que, a través de la Dirección de Comunicación Social, se proceda con la publicación de la presente Resolución, en la página web del GAD Municipal de Zamora.

Artículo 4.- Los particulares que se consideren afectados por la presente declaratoria de bien mostrenco, en un término de 10 días después de la última publicación deberán presentar sus reclamos en la Secretaría General del GAD Municipal de Zamora, adjuntando los documentos detallados en el artículo 13 de la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y

gadmzamora20232027
gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec

Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora.

Artículo 5.- Transcurrido el plazo de reclamación; esto es, 10 días contados a partir de la última publicación; y no habiendo reclamo, oposición o impugnación a la presente declaración, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a su incorporación en el catastro del Gobierno Municipal de Zamora, conforme a lo prescrito en la Ordenanza que establece el proceso de Regularización y Legalización de los Bienes Inmuebles Mostrencos y/o Vacantes, ubicados en la Zona Urbana y Zona Rural de Expansión Urbana en el Cantón Zamora.

Artículo 6.- Encárguese a la Procuraduría Síndica Municipal realizar los trámites administrativos correspondientes a fin de que la presente Resolución sea Protocolizada en cualquier Notaría del país, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Zamora.

Artículo final.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su expedición.

Dada, en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Municipal del Cantón Zamora, a los síes días del mes de marzo de dos mil veinticinco. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Firmado electrónicamente por:
VICTOR MANUEL
GONZALEZ SALINAS

Víctor Manuel González Salinas
ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA

Razón: Siento como tal que la Resolución Ejecutiva No. GADMZ-ACZ-043-2025 que antecede, fue expedida por el señor Alcalde del Cantón Zamora, el seis de marzo de dos mil veinticinco.-

Firmado electrónicamente por:
JUAN CARLOS
GONZALEZ NUNEZ

Dr. Juan Carlos González Núñez
SECRETARIO GENERAL

Copia: Gestión de Comunicación Social.
Gestión de Procuraduría Sindica
Archivo.
G.A

gadmzamora20232027
gobmzamora@gmail.com
2605-316 / 2605-116
Torre 1: Diego de Vaca y 24 de Mayo.
Torre 2: Av.Heroes de Paquisha y C. Manuelita Cañizares.
www.zamora.gob.ec