



**RESOLUCIÓN EJECUTIVA No. GADMZ-ACZ-0193-2025**

**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 715 señala lo siguiente: "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo";

**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";

**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”;

**Que**, mediante oficio S/N de fecha 12 de junio de 2025, la señora Yessenia Jiménez Guamán, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1900781673, solicita se adjudique a su favor el lote de terreno ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe, a fin de obtener el justo título de dominio sobre dicho bien mostrenco que carece de título inscrito;

**Que**, del expediente consta el Certificado No. 2911-2025 del Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Zamora, de fecha 14 de julio de 2025, en el que se indica que el predio, ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe, no se encuentra inscrito en los Libros de Registros de dicha Oficina;

**Que**, mediante Certificado No. 0155-2025, de fecha 18 de agosto de 2023, el Ing. Fabian Cuenca, Jefe de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Zamora (E), CERTIFICA que, revisado el Catastro de Predios URBANOS del Cantón Zamora, para el año 2025, se encuentra registrado a nombre de la señora YESSSENIA ESPERANZA JIMÉNEZ GUAMÁN, con C.I. No. 190078167-3, el bien raíz ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe; con Clave Catastral 19015102020150050000000000, mismo que consta con un avalúo del terreno de \$ 19.833,41; avalúo de construcción \$ 21.108,89; avalúo mejoras \$ 3.814,01; y, avalúo comercial \$ 44.756,31;

**Que**, mediante Informe Nro. GPYOT-UDU-040-2025, de fecha 14 de julio de 2025, la Arq. Paola Berru Celi., Técnica de Urbanización y Ornato, emite el informe técnico para la regularización y legalización del bien mostrenco, sobre el pedido realizado por la Sra. YESSSENIA ESPERANZA JIMÉNEZ GUAMÁN, concluyendo lo siguiente: *“...Revisada la documentación, se determina que el trámite CUMPLE con los requisitos establecidos 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, por lo tanto se sugiere continuar con el trámite respectivo para la DECLARATORIA COMO BIEN MOSTRENCO del predio sin nombre, ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora...”*;

**Que**, mediante Informe Técnico Nro. GADMZ-DPYOT-2025-0320-IT, de fecha 14 de julio de 2025, el Arq. Oswaldo Robynn Santín Pérez, Director de Gestión de Planificación y Desarrollo Estratégico, remite el Informe Nro. GPYOT-UDU-040-2025, de fecha 14 de julio de 2025, la Arq. Paola Berru Celi., Técnica de Urbanización y Ornato, referente a la solicitud de legalización del Bien Mostrenco solicitado por la Sra. YESSSENIA ESPERANZA JIMÉNEZ GUAMÁN, para el trámite correspondiente de acuerdo a la ordenanza vigente;

**Que**, mediante Informe Nro. GADMZ-PS-2025-0222-IJ, de fecha 17 julio de 2025, el Mgs. Diego Fabricio Oleas Guevara, Procurador Síndico Municipal, en su parte pertinente señala: *“...por cuanto 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, autorizar la declaratoria de bien mostrenco, el cual ha sido solicitado por la señora Yessenia Esperanza Jiménez Guamán, en su calidad de posecionaria de inmueble de un terreno ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de*





Zamora Chinchipe...”, 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 del artículo 100 del Código Orgánico Administrativo;

**RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Se declara como Bien Mostrenco Urbano con la categoría de bien de dominio privado, al inmueble sin número, con Clave Catastral 19015102020150050000000000, ubicado en el barrio La Quebrada de Cumbaratza, parroquia Cumbaratza, cantón Zamora, provincia de Zamora Chinchipe; con un área total de 427.97 m2, cuyos linderos y dimensiones, de acuerdo al croquis adjunto, son los siguientes:

| CUADRO DE LINDEROS |             |                                |
|--------------------|-------------|--------------------------------|
| ORIEN.             | DIMENSIONES | COLINDANTES                    |
| NORTE              | 29.76 M     | CALLE SIN NOMBRE               |
| SUR                | 24.47 M     | QUEBRADA POCA AGUA             |
| ESTE               | 12.76 M     | CALLE SIN NOMBRE               |
| OESTE              | 17.91 M     | MARILU SILVANIA JIMÉNEZ GUAMÁN |

| CUADRO DE ÁREAS          |                  |
|--------------------------|------------------|
| ÁREA ÚTIL                | 237.29 M2        |
| ÁREA PROTECCION QUEBRADA | 190.68 M2        |
| ÁREA TOTAL TERRENO       | <b>427.97 M2</b> |

| CUADRO DE ÁREAS CONSTRUCCIÓN    |                  |
|---------------------------------|------------------|
| ÁREA CONSTRUCCION 1 PLANTA BAJA | 62.59 M2         |
| ÁREA CONSTRUCCION 1 PLANTA ALTA | 55.79 M2         |
| ÁREA GALPÓN                     | 102.61 M2        |
| ÁREA TOTAL CONSTRUCCIÓN         | <b>220.99 M2</b> |

**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 2.-** La Secretaría General de la Institución, procederá con la notificación a los colindantes del bien materia de la presente declaratoria, conforme a lo prescrito en el Art. 12 de la Ordenanza Municipal que rige la materia.





**Artículo 4.-** Se dispone la notificación a través de uno de los medios de comunicación del cantón Zamora, conforme lo determina el Art. 168 del Código Orgánico Administrativo, y a lo prescrito en el Art. 1 de la Primera Reforma a la Ordenanza Municipal que rige la materia; así mismo, que deberá ser publicado en dos ocasiones en fechas distintas, en un periódico de amplia circulación del cantón Zamora.

**Artículo 5.-** 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 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.-** 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 7.-** La presente Resolución deberá ser 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 veintiún días del mes de agosto de dos mil veinticinco. **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.-**

Víctor Manuel González Salinas  
**ALCALDE DEL CANTÓN ZAMORA**

**Razón:** Siento como tal que la Resolución Ejecutiva No. GADMZ-ACZ-0193-2025 que antecede, fue expedida por el señor Alcalde del Cantón Zamora, el veintiún de agosto de dos mil veinticinco. -

Dr. Juan Carlos González Núñez  
**SECRETARIO GENERAL**

Copia: Gestión de Comunicación Social.  
Gestión de Procuraduría Sindica  
Sra. Yessenia Esperanza Jiménez Guamán  
Archivo.  
Elaborado por: Ab. Gissela Andrade.

