

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

**ABG. EDDY GEOVANNY CEPEDA VERDESOTO
ALCALDE SUBROGANTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS CANTÓN LA JOYA DE
LOS SACHAS**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 82, establece: “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, de conformidad con el artículo 225 número 2 de la Constitución de la República, los Gobiernos Autónomos Descentralizados forman parte del sector público y, por lo tanto, en el ejercicio de la función administrativa se encuentran regulados por las normas contenidas en el Código Orgánico Administrativo, publicado en el Registro Oficial Suplemento 31 de 07 de julio de 2017 y vigente desde que se encuentran cumplidos doce meses a partir de su publicación;

Que, el artículo 128 del Código Orgánico Administrativo, define al acto normativo de carácter administrativo como toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de una competencia administrativa que produce efectos jurídicos generales, que no se agota con su cumplimiento y de forma directa;

Que, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo, señala: “Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública. La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley”;

Que, la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, establece que 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 los títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser 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, el artículo 60 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que le corresponde al señor Alcalde ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el artículo 414 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina que constituye 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, así como, los recursos que provenga de los ingresos propios de las asignaciones del presupuesto general del Estado;

Que, el artículo 425 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este código;

Que, el artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone a los gobiernos autónomos descentralizados llevar un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados a servicio público que sean susceptibles de la valorización;

Que, el artículo 715 del Código Civil, menciona: “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 717 del Código Civil, estipula: “La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular. Si el título es translativo de dominio, es también necesaria la tradición. La posesión de una cosa a ciencia y paciencia del que se obligó a entregarla, hará presumir la tradición; a menos que ésta haya debido efectuarse por la inscripción del título.”

Que, el artículo 718 del Código Civil, contempla: “El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son translativos de dominio los que, por su naturaleza, sirven para transferirlo como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios, y los actos legales de partición. Las sentencias judiciales sobre derechos litigiosos no forman nuevo título para legitimar la posesión. Las transacciones, en cuanto se limitan a reconocer o declarar derechos preexistentes, no forman nuevo título; pero, en cuanto transfieren la propiedad de un objeto no disputado, constituyen un título nuevo.”

Que, el artículo 720 del Código Civil, establece: “La validación del título que en su principio fue nulo, efectuada por la ratificación o por otro medio legal, se retrotrae a la fecha en que fue conferido el título.”

Que, el artículo 721 del Código Civil, manifiesta: “La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio de la cosa por medios legítimos, exentos de fraude y de cualquier otro vicio.

Así, en los títulos translativos de dominio la buena fe supone la persuasión de haberse recibido la cosa de quien tenía la facultad de enajenarla, y de no haber habido fraude ni otro vicio en el acto o contrato.

El justo error, en materia de hecho, no se opone a la buena fe. Pero el error, en materia de derecho, constituye una presunción de mala fe, que no admite prueba en contrario.”

Que, el artículo 722 del Código Civil, ostenta: “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria...”

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, forma parte del sector público conforme lo dispuesto en el artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, en consecuencia en el ejercicio de la función administrativa se rige por las disposiciones del Código Orgánico Administrativo, que en su artículo 130 atribuye a las máximas autoridades administrativas competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, es así, que el Alcalde como



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

primera autoridad del ejecutivo se encuentra facultado para establecer el procedimiento administrativo interno que permita aplicar la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, norma en función de la cual por ministerio de la ley pasan al dominio del gobierno autónomo los bienes inmuebles que por el tiempo y en el modo previsto en la norma han permanecido en posesión material de la misma y que actualmente carecen de título inscrito a su nombre en el Registro de la Propiedad; acto normativo administrativo que garantiza el derecho a la seguridad jurídica tutelado en la Constitución de la República del Ecuador, y que además precautelar que los bienes municipales se encuentren categorizados como bienes de dominio público o privado conforme les corresponda al amparo de los artículos 417, 418 y 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo cual permitirá que en cumplimiento al artículo 425 del Código ibídem los mismos sean conservados y utilizados de la manera más provechosa conforme el objeto a que están destinados y que tal como dispone el artículo 426 sean parte del inventario actualizado o registro general acorde a su categoría.

Que, mediante Oficio S/N de fecha 08 de abril del 2026, suscrito por la Sra. Ortiz Prias Jessica Dolores, a través del cual, señaló lo siguiente: “(...) solicita al GAD Municipal la regularización y legalización de un predio en la comunidad Nueva Esmeralda.

Que, con CERTIFICADO DE RIESGOS N° 093-UGR-DGA-GADMCJS-2026, de fecha 28 de mayo del 2026, el Lic. Jenrry Simaleza Camacho, Jefe de Riesgos de la Dirección de Gestión Ambiental del GADMCJS, informó a la Señora: Jessica Dolores Ortiz Prías, menciona lo siguiente: “(...) *Conclusión Realizada la inspección en campo y de la información disponible, se da a conocer que el lote signado según la planimetría como LOTE S/N, con un área de 1284, 58 m2 con coordenadas referenciales; X:0299338; Y:9953265, ubicado en la comunidad Nueva Esmeraldas Parroquia Unión Milagrena, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra FUERA DEL NIVEL ALTO de susceptibilidad ante riesgos de INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL, DESLIZAMIENTO.*

Recomendación

En caso de ampliar o realizar nuevas construcciones en los lotes se recomienda:

- Cumplir las Normas Ecuatorianas de Construcción y métodos de prevención Sismo-resistentes;
- Cumplir con la Ordenanza del PUGS vigente de retiros, áreas de Protección, Tubería de oleoducto, de tendido eléctrico, ríos y esteros, otros.

Que, mediante certificado de posesión de fecha 15 de mayo del 2026, suscrito por la Sra. Jessica Ortiz/Presidenta de la comunidad Nueva Esmeraldas, certifica lo siguiente:

“QUE, EL GAD MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS, es poseionario por más de 20 años de un lote de terreno Área 1284,58 m2 ubicado en la comunidad NUEVA ESMERALDAS, PARROQUIA UNION MILAGREÑA (CANTON JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA”.

Que, a través de la Certificación n° GADMCJS-UAC-2026-140-RPC, de fecha 15 de mayo del 2026, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington/ Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, mediante el cual, *certifica que el lote detallado con clave catastral 2203585101005251000000000, SIGC a nombre del: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS.*

Que, con Informe N.º 001-UOT-VGH-GADMCJS-2026, de fecha 12 de junio del 2026, suscrito por la Arq. Viviana Gómez Herrera/Analista y Arq. Vito Arrobo/Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, indica en su parte pertinente lo siguiente:

“(…)3. CONCLUSIONES

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

En conclusión, y con base en el análisis técnico efectuado, se determina la factibilidad técnica para la regularización y legalización del bien inmueble LOTE S/N, que actualmente se encuentra en posesión del GAD Municipal, toda vez que cumple con los parámetros de planificación territorial, uso y ocupación de suelo, y no presenta incompatibilidades de orden técnico que impidan su formalización. En consecuencia, se considera procedente continuar con las gestiones administrativas y legales correspondientes, a fin de garantizar la seguridad jurídica del predio y su adecuada incorporación al patrimonio institucional.

De igual manera, se aprueban las planimetrías elaboradas para el presente proceso, en las cuales se establecen de manera clara el área, las medidas, los linderos y la ubicación del predio S/N con un área total de 1284.58 m², identificado con la clave catastral No. 2203585101005251000000000.

La planimetría ha sido elaborada conforme a la información técnica levantada en campo y representada en los planos correspondientes, la cual servirá como documento técnico de respaldo para el proceso de regularización y legalización del bien inmueble, con las siguiente linderación:

DE LOS DATOS Y LINDEROS DEL PREDIO S/N SEGÚN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUALIZADO.		
SEGÚN DATOS PROPUESTOS: "LOTE S/N"	Lindero NORTE: DEL P01 AL P02 EN 40.46 m CON PALMELINA S.A	Lindero SUR: DEL P03 AL P04 EN 44.50 CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO
	Lindero ESTE: DEL P02 AL P03 EN 30.18 m CON PALMELINA S.A	Lindero OESTE: DEL P04 AL P01 EN 30.70 m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO
AREA TOTAL		1284.58 m ²
COORDENADA REF: X: 299316.68; Y: 9953279.00		

(...)4. RECOMENDACIONES

Se sugiere llevar a cabo una revisión jurídica conforme al marco legal vigente y, de no existir impedimento legal, proceder con la regularización y legalización del bien inmueble a nombre del Gad Municipal ubicado en la comunidad " Nueva Esmeralda "

Que, a través del Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0054-I-GD, de fecha 23 de junio de 2026, suscrito por la Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera/PROCURADORA SÍNDICA, en su parte pertinente expresa: "... "En base a los argumentos fácticos y jurídicos expuestos, en concordancia con el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, la Disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo, el pronunciamiento de la Procuraduría General del Estado, Art. 60 literal b) del COOTAD y Art. 130 del COA, es criterio de Procuraduría Síndica, que es legal y procedente, que la Máxima Autoridad del GADMCJS, emita:

4.1.- La Resolución Administrativa de inscripción de la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón de la Joya de los Sachas, de los siguientes bienes inmuebles que a continuación se detalla:

- **Lote S/N**, con clave catastral 2203585101005251000000000, ubicado en el sector Nueva Esmeraldas, parroquia Unión Milagrena, cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana, área del lote: 1.284,58 m², superficie edificación: 193,88 m², avalúo de la edificación USD. 24.127,06, avalúo del terreno USD. 496,26, Valor de la Propiedad: USD. 24.623.32 de acuerdo a los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: DEL P01

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

AL P02 EN 40.46m CON PALMELINA S.A.; al SUR: DEL P03 AL P04 EN 44.50m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO.; al ESTE: DEL P02 AL P03 EN 30.18m CON PALMELINA S.A.; y al OESTE: DEL P04 AL P01 EN 30.70m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00m DE ANCHO

4.2.- Declarar de propiedad Municipal los indicados bienes inmuebles bajo la categoría de dominio público y uso público, conforme lo dispuesto en los Arts. 415, 416 y 417 literal g) del COOTAD en concordancia con la Disposición General Quinta del COA.

Así también, se recomienda a la Máxima Autoridad del GADMCJS, realizar las siguientes actuaciones administrativas:

- Disponer la protocolización de la Resolución Administrativa emitida por la Máxima Autoridad y la planimetría en la Notaría Pública e inscribir la protocolización en el Registro de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas
- Solicitar al Registro de la Propiedad emita el certificado de gravamen del predio o ficha registral actualizada con la citada protocolización.
- Requerir a la Unidad de Avalúos y Catastros, proceda con la actualización del catastro, la misma Unidad informará a la Dirección Financiera que proceda con la actualización del inventario o registro del bien inmueble declarado de propiedad municipal, de conformidad con la categoría del bien.
- Disponer su publicación en la página web institucional, a fin de que se dé conocimiento público para los fines legales pertinentes.
- Poner en conocimiento del Concejo Municipal la Resolución Administrativa de inscripción de la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, de conformidad a la Disposición General Quinta del COA

Con los antecedentes expuestos, y de conformidad a lo previsto en los Artículos 415, 416 y 417 literal g) del COOTAD en concordancia con la Disposición General Quinta del COA.

EXPIDE LA:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA QUE DISPONE LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EL BIEN INMUEBLE LOTE S/N, CON CLAVE CATASTRAL 2203585101005251000000000, UBICADO EN EL SECTOR NUEVA ESMERALDAS, PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA,, ÁREA DEL LOTE: 1.284,58 M2, POR MANDATO DE LEY, HAN PASADO A PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, AL AMPARO DE LA DISPOSICIÓN GENERAL QUINTA DEL CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO.

Artículo 1.- DECLÁRESE de propiedad municipal, bajo la categoría de dominio público y uso público, conforme lo dispuesto en los artículos 415, 416 y 417 literal g) del COOTAD en concordancia con la Disposición General Quinta del COA; el bien inmueble - Lote S/N, con clave catastral 2203585101005251000000000, ubicado en el sector Nueva Esmeraldas, parroquia Unión Milagreña, cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana, área del lote: 1.284,58 m2, superficie edificación: 193,88 m2, avalúo de la edificación USD. 24.127,06, avalúo del terreno USD. 496.26, Valor de la Propiedad: USD. 24.623.32 de acuerdo a los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: DEL P01 AL P02 EN 40.46m CON PALMELINA S.A.; al SUR: DEL P03 AL P04 EN 44.50m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO.; al ESTE: DEL P02 AL P03 EN

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 066-A-GADMCJS-2026

30.18m CON PALMELINA S.A.; y al OESTE: DEL P04 AL P01 EN 30.70m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00m DE ANCHO.

Artículo 2.- PROTOCOLIZAR la resolución y las planimetrías en la Notaría Pública que corresponda.

Artículo 3.- INSCRIBIR la protocolización en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 4.- SOLICITAR al Registro de la Propiedad emita certificado de gravamen del predio, en función del cual la Procuraduría informará a la dependencia por cuya iniciativa haya dado comienzo el trámite, que el predio se halla inscrito a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 5.- REQUERIR a la Unidad de Avalúos y Catastros, proceda con la actualización del catastro, la misma Unidad informará a la Dirección Administrativa que proceda con la actualización del inventario o registro de bienes según corresponda de conformidad con la categoría del bien.

Artículo 6.-DISPONER su publicación en la página web institucional, a fin de que sea de conocimiento público para los fines legales pertinentes.

Artículo 7.- PONER EN CONOCIMIENTO DEL CONCEJO MUNICIPAL la Resolución Administrativa de inscripción de la transferencia de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas del bien inmueble de conformidad a la disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo.

Artículo 8.- La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición.

Artículo 9.- Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

Dado y firmado en el cantón La Joya de los Sachas, a los 14 días del mes de julio del año 2026.

Abg. Eddy Geovanny Cepeda Verdesoto

ALCALDE SUBROGANTE

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

Nut de referencia: GADMCJS-2026-7768

