

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: INFORME JURÍDICO DECLARATORIA DEL BIEN MOSTRENCO
LOTE No. 01, MANZANA No. 13, SECTOR 01, ZONA 06, UBICADO
EN LA CABECERA PARROQUIAL URBANA PARROQUIAL LAGO
SAN PEDRO.

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-016, de un lote de terreno ubicado en la Cabecera Parroquia Lago San Pedro, Lote No. 01, Manzana No. 13, Zona 06, Sector 01, en atención a lo dispuesto en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo y en cumplimiento del artículo 13 de la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”, y por ser el estado del proceso, emito el siguiente informe:

1. ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-A-2024-2500-M-GD, de fecha 10 de abril de 2024, suscrito por la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas Alcaldesa del GADMCJS, documento a través del cual remite a la Sra. Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao Secretaria General el expediente de legalización de un bien mostrenco del lote ubicado en la parroquia Lago San Pedro, disponiendo: proceda a iniciar con el trámite administrativo pertinente acorde en lo dispuesto al artículo 4 y más de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

1.2.- Mediante Memorando No. GADMCJS-SG-2024-0152-M-GD, de fecha 13 de abril de 2024, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao, mismo que en su parte pertinente manifiesta: “procedo a indicar para la continuación del trámite pertinente que el código del expediente administrativo es el siguiente: "GADMCJS-2024-RBM-016".

1.3.- Con fecha 07 de abril del 2026, el Departamento de Ordenamiento Territorial, emite la planimetría georreferenciada del lote número 01, manzana número 13, sector 01, zona 06, parroquia Lago San Pedro, cantón La Joya de los Sachas, con sus respectivos linderos y dimensiones, con firma de responsabilidad del Arq. Vito Arrobo, perteneciente al bien mostrenco del proceso GADMCJS-2024-RBM-016.

1.4.- Mediante Informe Nro. Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0392-I-GD, de

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

fecha 28 de julio de 2026, suscrito por la Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, a través del cual emite Informe catastral, conforme al Artículo 6, literal b, de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS" Bien Mostrenco- zona #06, sector #01, manzana #13, lote # 01, ubicado en el Barrio Central, el mismo que en su parte principal expone:

"(...)

2.- Revisado el Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGC) 2026, archivos físicos catastrales, realizada la inspección in-situ; y en base al expediente de legalización de Bien Mostrenco, se constató que corresponde al lote #001, manzana #013, sector #01, zona #06 de la Cabecera Parroquial Urbana Lago San Pedro y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:

Clave catastral:			2203550601013001000000000						
Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Unidad	Bloque	Piso
22	03	55	06	01	013	001	000	000	000
Registro en el SIGC:		GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA							
Ubicación:		Provincia: Orellana , Cantón: La Joya de los Sachas , Parroquia: Lago San Pedro ; Cabecera Parroquial Urbana Lago San Pedro.							
Historial del registro catastral:			Desde el 2010 hasta la presente fecha						
Servicios e infraestructura básica:			Red Agua potable, energía eléctrica, recolección de basura, vía adoquín, etc.						
Tipo de predio:		Urbano		Título de propiedad:		No (POSEE DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)			
Tipo de ocupante:		Persona Jurídica - Privada		Situación actual-ocupante:		Posesionario			
Superficie del lote:		540,00 m ²		Superficie de edificación:			00,00 m ²		
							Números de bloques (edificaciones): 0		
Valor del terreno			Valor de edificaciones			Valor de la propiedad			
USD. 1.933,37			USD. 00,00			USD. 1.933,37			
De acuerdo con la normativa municipal vigente "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el Bienio 2026-2027".									

Nota: Conforme a la Ley de Registro, el Registro de la Propiedad es la entidad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. **El Catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles.**

1.5.- Mediante Informe TÉCNICO N° 026-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 29 de abril de 2026, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho, Jefe de gestión de riesgos, emite el "Informe de riesgos para un predio ubicado en la parroquia Lago San Pedro."; en el cual manifiesta:



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

“(…)

1.- ANTECEDENTES.

En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2026-0725-M-GD, en la que solicita la certificación para determinar si el predio a regularizar se encuentra o no en zona de riesgo de acuerdo al Art. 6 literal d) de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, del predio ubicado en la parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas.

(…)

4. Ubicación del predio:

Parroquia: Lago San Pedro

Barrio / Sector: Área Urbana

Zona: 06; Sector: 01

Manzana: 13; Lote: 001



Coord. referencial: X: 0283443; Y: 9973301

5. Identificación de amenazas que generen riesgos al predio:

Realizado el recorrido por el área donde se ubica el lote, se da a conocer que cuenta con la vía de acceso correspondiente, cuenta con existencia de construcción.

En cuanto a las amenazas naturales que podrían afectar y generar susceptibilidad al lote en la actualidad no se evidencia estar expuesto al no verificar: fuentes hídricas, pendientes o laderas, quebradas, pantanos, taludes cercanos, otros aspectos similares.

Registro fotográfico de verificación:



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026



Fig. 1. Registro fotográfico del predio.

6. Conclusión /Calificación del riesgo

Realizada la inspección en campo y de la información disponible se da a conocer que el predio detallado como: Lote # 001; Manzana # 013; Sector # 01; Zona # 06; ubicado en el Área Urbana, parroquia Lago San Pedro, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.

7. Recomendación

En caso de realizar construcciones se recomienda:

âª Cumplir con las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) y métodos de prevención Sismo-resistente.

âª Determinar la aceleración de la infraestructura según el tipo de construcción que se establezca (Normales, Especiales o Esenciales).

âª Cumplir con la Ordenanza Municipal del PUGS vigente, en función a las directrices emitidas por las áreas pertinentes.”

1.6.- Mediante Informe No. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026, de fecha, 25 de mayo de 2026, la Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera, analista Ordenamiento Territorial, Manifiesta:

“INFORME TÉCNICO RESPECTO A REGULACIONES DEL PDYOT, PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO Y DETERMINANDO SI SE TRATA DE LOTE O FAJA DE TERRENO Y DE LAS AFECTACIONES EXISTENTES. (UBICADO EN LA ZONA URBANA DE LAGO SAN PEDRO).

(...)

4. UBICACIÓN:

PROVINCIA: ORELLANA.

CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.

PARROQUIA: LAGO SAN PEDRO

ZONA: URBANA

5. DESARROLLO:

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

Una vez que se ha procedido a realizar la revisión y análisis en lo que respecta al área técnica, conforme lo establece LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR De POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, sobre la legalización del predio la cual consta con las siguientes características:

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2024-RBM-016"

Lote : 01.
Manzana: 13.
Sector: 01.
Zona : 06.

Linderos y dimensiones.

Norte. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE 02
Sur . - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON CALLE LA JOYA DE 12.00 m DE ANCHO.
Este . - DEL P02-P03 EN 18.00 m CON LOTE 10.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 18.00m CON CALLE 9 DE OCTUBRE DE 12.00 m DE ANCHO

Área total : 540.00 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0392-I-GD)

Registro en el SIGC : GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA
Zona: : URBANA.
Clave catastral : 2203550601013001000000000
Escritura : No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).
Tipo de Ocupante : Posesionario

Avalúo de la edificación:	USD	00,00
Avalúo del terreno:	USD	1.933,37
Valor de la propiedad:	USD	1.933,37

D.- Indica que el lote en la actualidad, el predio detallado como: Lote # 001; Manzana # 013; Sector # 01; Zona # 06; ubicado en el Área Urbana, parroquia Lago San Pedro,



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión. CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 026-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 29 de abril de 2026.

6. CONCLUSIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 01 de la Manzana 13, Sector 01, Zona 06 ubicado en la zona urbana de Lago San Pedro, y en concordancia con lo establecido en la Ordenanza que Regula el Proceso de Incorporación de Bienes Mostrencos al Patrimonio Municipal, su uso y adjudicación a favor de poseionarios en el cantón La Joya de los Sachas, se concluye lo siguiente:

El predio se encuentra dentro de la zona urbana de Lago San Pedro, sin ser resultado de fajas, cesiones o afectaciones.

Cumple con las regulaciones mínimas urbanísticas establecidas para la cabecera cantonal.

No contraviene las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente.

En tal virtud, desde el punto de vista técnico, el predio es apto para la legalización conforme a la normativa municipal vigente, no existiendo impedimento para su incorporación y posterior adjudicación

7. RECOMENDACIONES:

- Con estos antecedentes, recomiendo continuar con el proceso respectivo acorde a la ordenanza.

1.7.- Mediante Certificado de fecha 18 de mayo del 2026. Suscrito por el Dr. Aurelio Orozco Bastidas Registrador de la Propiedad y Mercantil del GADMCJS, mismo que en su parte pertinente manifiesta: “el infrascrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del GADMCJS, Certifica, que revisados lo libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA, NO consta inscrito el lote #001, manzana #013, sector #01, zona #06 de la cabecera urbana de la Parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas.

Así también señalo que el Registro de la Propiedad, posee índices Alfabéticos, no por números de lotes.”

1.8.- Mediante Informe N°. 016-BM-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 10 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de la Unidad de Ordenamiento, Territorial, el mismo que en su parte pertinente Concluye y recomienda: (...)





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

"3. CONCLUSIONES.

Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisada la información catastral, y conforme a la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO y lo establecido en la ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral 2203550601013001000000000, signado como lote #001, manzana # 013; zona # 06, sector 01, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas, con un área total de 540.00 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos:

Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE 02

Sur. DEL P03-P04 EN 30.00 m CON CALLE LA JOYA DE 12.00 m DE ANCHO.

Este. DEL P02-P03 EN 18.00 m CON LOTE 10.

Oeste. - DEL P04-P01 EN 18.00m CON CALLE 9 DE OCTUBRE DE 12.00 m DE ANCHO

Se verifica que el lote #001, manzana # 013; zona # 06, sector 01, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas, consta registrado en el SIGC a nombre de GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA. Además, en el predio se registra una edificación de 540.00 m2, no registra datos de escritura pública. El avalúo de la edificación es de USD 00,00, el avalúo del terreno es de USD 1.933,37, por ende, el valor de la propiedad es de USD 1.933,37.

El lote en mención se sitúa en la zona urbana de la Parroquia Lago San Pedro del Cantón La Joya de los Sachas, el mismo que, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento, de acuerdo al INFORME TECNICO N° 026-UGR-DGA-2026, de fecha 29 de abril de 2026.

RECOMENDACIONES.

Con base en la verificación técnica, normativa y territorial realizada, y al evidenciarse la inexistencia de título de dominio inscrito que respalde la propiedad del predio, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa cantonal vigente, se recomienda emitir la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO lote #001, manzana # 013; zona # 06, sector 01, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas, de una superficie de 540.00 m2, a fin de que sea incorporado al patrimonio municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

del Cantón La Joya de los Sachas.

Esta declaratoria permitirá continuar con el procedimiento administrativo correspondiente, garantizando la seguridad jurídica, la correcta administración del suelo urbano y el cumplimiento de la normativa vigente aplicable".

1.9.- Mediante Informe No. 016-DGP-BM-GADMCJS-2026 de fecha 17 de julio de 2026, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sančan Lino / Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"5. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

En virtud de los antecedentes expuestos y una vez revisados los informes técnicos, catastrales, territoriales y registrales que conforman el expediente administrativo No. "GADMCJS-2024-RBM-016", esta Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determina que el predio objeto del presente trámite:

- Se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la cabecera parroquial Lago San Pedro.
- No registra inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas y territoriales vigentes.
- No presenta restricciones por riesgo natural ni afectaciones públicas.

En consecuencia, es técnicamente procedente y favorable la declaratoria del predio como bien mostrenco, conforme lo establece la Ordenanza que regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal, su uso y adjudicación a favor de poseionarios en el cantón La Joya de los Sachas.

Por lo expuesto, respetuosamente se recomienda continuar con el trámite administrativo correspondiente, conforme al procedimiento establecido en la normativa municipal vigente.

Cumple con las regulaciones urbanísticas y territoriales vigentes."

1.10.- La Abg. Liliana Janeth Rojas Henao, en su calidad de Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas Certifico que:

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, se ha realizado la publicación a través de un medio de comunicación social y la fijación de carteles del extracto correspondiente al bien mostrenco identificado como lote 01, manzana 13, ubicado en la parroquia Cabecera Parroquial Urbana Lago San Pedro, cantón Joya de los Sachas, con una extensión de 540,00 metros cuadrados.

La publicación se llevó a cabo en los lugares y fechas que a continuación se detallan:

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

- Medio de comunicación social: “Spacio Radio 104.3 FM”, conforme al Oficio S/N del 15 de septiembre de 2026, suscrito por el señor Andrés Ceballos, Gerente-Propietario de la Spacio Radio 104.3 FM.
- Fecha de inicio de la publicación: 08 de septiembre de 2026
- Fecha intermedia de la publicación: 11 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 14 de septiembre de 2026
- Fijación de carteles: “Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas”, “Lote: 01, manzana 13” y “GAD Parroquial Lago San Pedro”
- Fecha de inicio de la publicación: 08 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 14 de septiembre de 2026

Dicho procedimiento se ha realizado con el objetivo de dar conocimiento a la comunidad y permitir que cualquier persona que pueda tener derechos sobre el mencionado bien se pronuncie

al respecto dentro del plazo establecido por la ordenanza indicada.

Se expide la presente certificación en el cantón La Joya de los Sachas, a los 16 días del mes de septiembre del año 2026.

2.- BASE LEGAL:

2.1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

“Art. 82.- 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.”

Art. 226.- 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.”

“Art. 240.- Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”

2.2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA



Informe Nro. GADMCS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

Y DESCENTRALIZACIÓN:

“Art. 7.- 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 territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”

“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

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;”.

“Art. 415.- 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. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”

“Art. 419.- 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...”

2.3. CÓDIGO CIVIL:

“Art. 605.- Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.”

2.4. ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:

“Art. 13.- INFORME JURÍDICO. - En caso de no existir oposición o con la resolución



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

ejecutoriada que rechaza la oposición, Procuraduría Síndica emitirá el informe jurídico y remitirá todo el expediente administrativo a la Alcaldía, con el fin de que incluya dentro del orden del día que estime pertinente con el fin de que el Concejo Municipal emita la resolución sobre la base de los documentos constantes en el expediente.”

“Art. 14.- DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO. - En caso de que el Concejo Municipal resuelva la declaratoria de bien mostrenco, se deberá identificar plenamente el bien con su ubicación, linderos y superficie.

La resolución del Concejo Municipal que declare a un bien como mostrenco deberá ser remitida a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica a efecto de que proceda a protocolizarla en una Notaría Pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

Será documento habilitante de la resolución el plano y avalúo del bien.”

“Art. 15.- INCORPORACIÓN. - Con la inscripción de la resolución de declaratoria como mostrenco, el/la Directora/a de Gestión de Asesoría Jurídica remitirá la escritura a la Dirección Administrativa para que disponga su incorporación al patrimonio municipal.”

“Art. 16.- INVENTARIO. - La Unidad Administrativa responsable del cuidado e inventario de los bienes inmuebles municipales, procederá a inventariar el bien inmueble declarado como mostrenco como un bien de dominio privado, haciendo constar las características particulares del bien, y el avalúo actualizado.”

3. ANÁLISIS:

El COOTAD, al igual que la derogada Ley Orgánica de Régimen Municipal, establece que los bienes mostrencos son bienes de dominio privado y que pertenecen a los gobiernos autónomos descentralizados especificando de aquellos que se encuentran en zonas urbanas o de expansión urbana ya que el Estado Ecuatoriano a través de lo que hoy es la Subsecretaría de Tierras, es quien administra los bienes mostrencos situados en el área rural y es quien tiene la capacidad legal para su adjudicación, esto en armonía con lo dispuesto en el artículo 605 de nuestro Código Civil.

A fin de regular lo concerniente a los bienes mostrencos, el Concejo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas emite la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”, en la cual se establece un proceso específico para que un bien mostrenco ingrese como propiedad municipal y sea inventariado como bien de dominio privado, acorde a lo establecido en el COOTAD.

En la Cabecera Parroquial de la parroquia Lago San Pedro, se identifica el lote N. 01 manzana 13, Sector 01, Zona 06, ubicado en la Cabecera Parroquial Lago San Pedro, el cual se encuentra en área urbana y no se registra propietario alguno, en consecuencia, el





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

presente proceso administrativo se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE 02

Sur. DEL P03-P04 EN 30.00 m CON CALLE LA JOYA DE 12.00 m DE ANCHO.

Este. DEL P02-P03 EN 18.00 m CON LOTE 10.

Oeste. - DEL P04-P01 EN 18.00m CON CALLE 9 DE OCTUBRE DE 12.00 m DE ANCHO

SUPERFICIE de 540.00 m²

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-016, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-016, se observa que se ha cumplido con el procedimiento, requisitos y documentos que se exige a través de la Ordenanza, acotando además que no se ha presentado oposición alguna a la declaratoria de bien mostrenco, así como tampoco existen causas de nulidad que alegar o causas que invaliden el proceso.

4. CRITERIO:

Por las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en el presente informe, al reunir todas las características que lo define como bien mostrenco y al no haberse presentado oposición, con fundamento en la base legal transcrita y los informes técnicos constantes en el Expediente Administrativo, es criterio de Procuraduría Síndica que es legal y procedente la declaratoria como bien mostrenco y por ende de propiedad del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, al bien inmueble cuya superficie, características y demás especificaciones constan en los documentos que forman parte del expediente administrativo con Código GADMCJS-2024-RBM-016.

Continuando con el trámite, solicito comedidamente señora Alcaldesa, se incorpore como punto del orden del día de la sesión que estime pertinente, a efecto de que el Concejo Municipal resuelva respecto a la declaratoria de bien mostrenco, resolución que deberá contener los siguientes elementos:

4.1.- Declarar Bien Mostrenco, el predio con clave catastral referencial 2203550601013001000000000, signado como lote #01, manzana #13, sector #01, Zona 06, (Cabecera parroquial urbana Lago San Pedro), zona urbana perteneciente a la parroquia Lago San Pedro, con las siguientes características:

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE 02
Sur. DEL P03-P04 EN 30.00 m CON CALLE LA JOYA DE 12.00 m DE ANCHO.
Este. DEL P02-P03 EN 18.00 m CON LOTE 10.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 18.00m CON CALLE 9 DE OCTUBRE DE 12.00 m DE ANCHO
Superficie total: 540,00 m²

4.2.- Disponer la incorporación del bien inmueble declarado como mostrenco, dentro del inventario de bienes inmuebles de propiedad del GADMCJS en la categoría de bien de Dominio Privado, acorde a lo dispuesto en la letra c) del artículo 419 del COOTAD.

4.3.- Solicitar al señora Alcaldesa, disponga la continuación del trámite hasta perfeccionar la presente resolución y la consolidación de la propiedad del bien inmueble en favor del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 de la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”.

Remito el Expediente Administrativo digital adjunto en el Sistema de Gestión Documental eDOC, signado con el Código GADMCJS-2024-RBM-016.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ROSA HERMINIA
ALVAREZ RIVERA**

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:

- GADMCJS-SG-2026-1098-M-GD

Anexos:

- oficio20240405_11273853.pdf
- DATOS DE CAMPO PARA PLANIMETRIA
- Informe de Riesgos N. 026 - Bien Mostrenco Lago San Pedro-signed.pdf
- BIEN MOSTRENCO GAONA CASTILLO VICTORIA-signed.pdf
- 123-signed-signed.pdf
- GADMCJS-DGP-UOT-2026-0039-OF-GD act.pdf
- INFORME 13- GAONA CASTILLO VICTORIA-signed (1).pdf
- 016-BM-INF DEF- LAGO SAN PEDRO GAONA VICTORIA MAGDALENA-signed.pdf
- Documento Reg Prop.-signed.pdf



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0147-I-GD

La Joya de los Sachas, 21 de septiembre de 2026

- INFORME No. 016-DGP-BM-GADMCJS-2026-signed.pdf
- EXTRACTO-GADMCJS-2024-RBM-016-signed.pdf
- Fotografías LAGO SAN PEDRO-signed.pdf
- CERTIFICACIÓN SECRETARIA GENERAL - Lote 01, manzana 13-signed.pdf
- CamScanner 16-09-2026 20.48.pdf
- 913 Of. remisión extracto-GADMCJS-2024-RBM-016-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2024-6092

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Byron Gustavo Salazar Murgueitio	PS	2026-09-19



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208