Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DE BIEN MOSTRENCO UBICADO EN LA ZONA URBANA DE LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA, LOTE No. 15, MANZANA No. 05, ZONA 09.

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2025-RBM-09, de un lote de terreno ubicado el centro poblado de la parroquia "UNIÓN MILAGREÑA", Manzana No. 05, Lote No. 15, 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 Oficios S/N de fechas 08 de abril del 2025 y 25 de junio del 2026, suscritos por el Sr Manuel Lizardo Guanga Rodríguez, portador de la cédula de ciudadanía N° 1795495269 en calidad de posesionario del lote número 15, manzana número 05, sector 02 zona 09, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, bien inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE Nro. 16; **Sur. -** DEL P03-P04 EN 30.00 m CON lote Nro. 14; **Este. -** DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE Nro. 06; **Oeste. -** DEL P04-P01 EN 15.00m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

Dando una superficie de 450,00 m2.
Área de edificación: 92,53 m2

Solicito a usted, de la manera más comedida se me adjudique el lote de terreno antes mencionado del cual soy posesionario.

1.2.- Mediante Memorando No. GADMCJS-SG-2025-0395-M-GD, de fecha 15 de abril de 2025, 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-2025-RBM-09".

1.3.- Con fecha 25 de junio del 2026 del 2026, la Unidad de Ordenamiento Territorial,

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

con la firma de responsabilidad del Arq. Vito Arrobo, Jefe de la Unidad realiza el levantamiento planimétrico georreferenciado del lote número 15, manzana número 05, sector 02, zona 09, parroquia Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas, bien mostrenco del proceso GADMCJS-2025-RBM-09.

1.4.- Mediante INFORME Nº. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0201-I-GD, de fecha 07 de mayo de 2026, el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverria, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, 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 #015, manzana #005, sector #02, zona #09 de la cabecera urbana de la Parroquia Union Milagreña y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: **GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO**
Clave Catastral: 2**2035809020050150000000**0 Zona: **Urbana**
Historial registro catastral SIGC: Desde el año **2013**
Ubicación: **Union Milagreña**
Zona **#09**, sector **#02**, manzana **#005**, lote **# 015**;
Calle principal: **Calle "4"**.

Servicios e Infraestructura Básica: **Energía eléctrica, Red Pública de Agua, Recolección de basura, etc.**
Área de terreno: **450,00 m 2**
Edificación: **92,53 m 2**
Escritura: **NO** (NO CUENTA CON DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
Tipo de Ocupante: **Posesionario**

Avalúo de la edificación: **USD 11.204,79**
Avalúo del terreno: **USD 3.394,92**
Valor de la propiedad: **USD 14.599,71**

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a "la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbano 2026-2027".

1.5.- Mediante Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026, suscrito por la Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera, Analista de Ordenamiento Territorial, la misma que en su parte pertinente manifiesta:

INFORME TÉCNICO RESPECTO A REGULACIONES DEL PDYOT, PLAN DE USO

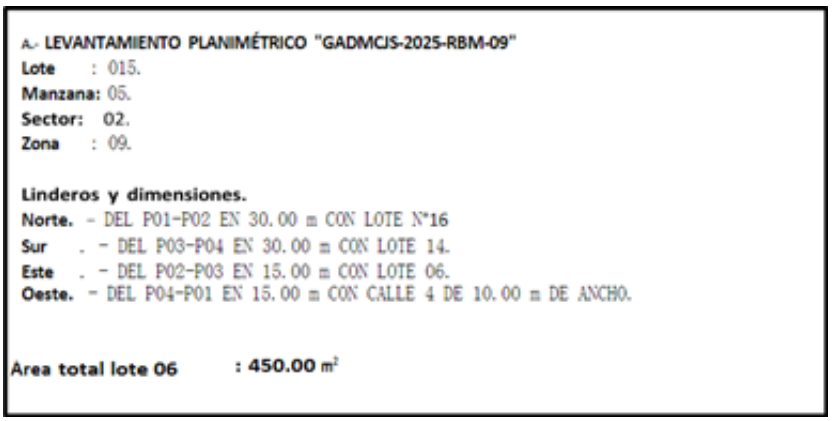
Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

Y GESTIÓN DEL SUELO Y DETERMINANDO SI SE TRATA DE LOTE O FAJA DE TERRENO Y DE LAS AFECTACIONES EXISTENTES. (UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA)
(…)

"4. UBICACIÓN:
PROVINCIA: ORELLANA.
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA: UNIÓN MILAGREÑA
ZONA: URBANA

5. DESARROLLO:
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-2025-RBM-09"**
Lote : 015.
Manzana: 05.
Sector: 02.
Zona : 09.

Linderos y dimensiones.
Norte. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N°16
Sur . - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 14.
Este . - DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE 06.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 15.00 m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

Area total lote 06 : **450.00 m²**

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0201-I-GD):

Registro en el SIGC	: GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO
Zona:	: URBANA.
Clave catastral	: 22035809020050150000000
Escritura	: No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).
Tipo de Ocupante	: Posesionario

Avalúo de la edificación:	USD	11.204,79
Avalúo del terreno:	USD	3.394,92
Valor de la propiedad:	USD	14.599,71

D.- Indica que el lote en la actualidad, el predio detallado como: Lote # 15; Manzana # 05; Sector # 02; Zona # 09; ubicado en el Área Urbana, parroquia Unión Milagreña, 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. CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 028-UGR-DGA- GADMCJS-2026 de fecha 6 de mayo de 2026.

6. CONCLUCIONES
Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 15 de la Manzana 05, Sector 02, Zona 09 ubicado en la zona urbana de la Unión Milagreña, 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 posesionarios en el cantón La Joya de los Sachas, se concluye lo siguiente:
El predio se encuentra dentro de la zona urbana de la Unión Milagreña 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."

1.6.- Mediante INFORME TÉCNICO N° 028-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de 06 de mayo del 2026, suscrito por el Lcdo. Jenrry Wilfrido Simaleza Camacho Jefe de Riesgos el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"(...) En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2025-1673-M-GD, en la

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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 Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas.
(…)
4. Ubicación del predio:
Parroquia: Unión Milagreña
Barrio / Sector: Área Urbana
Zona: 09; Sector: 02;
Manzana: 005; Lote: 015



Coord. referencial: X: 0301580; Y: 9959708

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:



Fig. 1. Registro fotográfico del predio en legalización.

6. Conclusión /Calificación del riesgo

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

Realizada la inspección en campo y de la información disponible se da a conocer que el predio detallado como: Lote # 015; Manzana # 005; Sector # 02; Zona # 09; ubicado en el Área Urbana, parroquia Unión Milagreña, 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 ampliar o realizar nuevas 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 del PUGS vigente de retiros, áreas de Protección, Tubería de oleoducto, de tendido eléctrico, ríos y esteros, otros.

1.7.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2026-0175-M-GD de fecha 01 de junio de 2026, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas, mediante el cual manifiesta: “El infrascrito Registrador de la propiedad y mercantil del cantón la Joya de los Sachas, en legal forma:

CERTIFICA. - Que revisados lo libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO; NO consta inscrito el lote #015, manzana #005; Zona #09, sector #02, Calle principal: Calle “4”. Área de terreno: 450,00 m2, ubicado en la Parroquia Unión Milagreña, 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 No. 020-BM-UOT-GADMCJS-2026, 17 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 manifiesta:

"INFORME DEFINITIVO 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. (UBICADO EN LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA –“GADMCJS-2025-RBM-09”).
(…)
“En base a lo expuesto se emite lo siguiente:

3. CONCLUSIONES.
Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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 22035809020050150000000, signado como lote #015; manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, con un área total de 450.00 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos:

Norte. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N° 16
Sur. - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 14.
Este. - DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE 06.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 15.00 m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

Se verifica que el lote #015, manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, consta registrado en el SIGC a nombre de GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO. Además, en el predio se registra una edificación de 92,53 m2, no registra datos de escritura pública. El avalúo de la edificación es de USD 11.204,79, el avalúo del terreno es de USD 3.394,92, por ende, el valor de la propiedad es de USD 14.599,71.

El lote en mención se sitúa en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña 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.
CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 028-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 6 de mayo 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, del lote #015, manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, de una superficie de 450.00 m2, a fin de que sea incorporado al patrimonio Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

urbano y el cumplimiento de la normativa vigente aplicable.

1.9.- Mediante Informe No. 013-DGP-BM-GADMCJS-2026, 25 de junio del 2026, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino en su calidad de Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial el mismo que en su parte pertinente manifiesta:

"En virtud de los antecedentes expuestos y una vez revisados los informes técnicos, catastrales, territoriales y registrales que conforman el expediente administrativo No. "GADMCJS-2025- RBM-09", esta Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determina que el predio objeto del presente trámite (...), 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 posesionarios 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.

1.10.- La Abg. Liliana Janeth Rojas Henao, en mi 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 15, manzana 05, zona 09, ubicado en la parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, con una superficie del lote de 450,00 metros cuadrados.

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

- Medio de comunicación social: "Tucán Radio 105.1 FM", conforme al Oficio S/N del 14 de octubre del 2026, suscrito por el señor Lcdo. Polo Moreira Calderón, Gerente-Propietario de la Radio Tucán 105.1 FM.

- Fecha de inicio de la publicación: 24 de septiembre de 2026
- Fecha intermedia de la publicación: 27 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 30 de septiembre de 2026

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

- Fijación de carteles: "Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas", "Lote: 15, manzana 05", en la Junta Parroquial Unión Milagreña y en Lote donde está ubicado el predio.

- Fecha de inicio de la publicación: 24 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 30 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 15 días del mes de octubre 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 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.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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 parroquia Unió Milagreña, se identifica el lote Nro. 15 manzana 05, el cual se encuentra en área urbana y no se registra propietario alguno, en consecuencia, el presente proceso administrativo se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

Registro en el SIGC: **GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO**
Clave Catastral: **2203580902005015000000000** Zona: **Urbana**
Historial registro catastral SIGC: Desde el año **2013**
Ubicación: **Unión Milagreña**
Zona **#09**, sector **#02**, manzana **#005**, lote **# 015**;
Calle principal**: Calle "4".**
Servicios e Infraestructura Básica: **Energía eléctrica, Red Pública de Agua, Recolección de basura, etc.**
Área de terreno: **450,00 m 2**
Edificación: **92,53 m 2**
Escritura: **NO** (NO CUENTA CON DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
Tipo de Ocupante: **Posesionario**
Avalúo de la edificación: **USD 11.204,79**
Avalúo del terreno: **USD 3.394,92**
Valor de la propiedad: **USD 14.599,71**

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a "la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbano 2026-2027".

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

Norte. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N° 16
Sur. - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 14.
Este. - DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE 06.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 15.00 m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

SUPERFICIE: 450.00 m2

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2025-RBM-09, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2025-RBM-09, 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:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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-2025-RBM-09.

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 sobre lo siguiente:

4.1.- Declarar Bien Mostrenco al lote de terreno No. 015, manzana 05, Zona 09, sector 02, con clave catastral 22035809020050150000000, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, del cantón la Joya de los Sachas, de acuerdo a los siguientes linderos y dimensiones:

NORTE. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N°16.
SUR. - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 14.
ESTE. - DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE 06.
OESTE. - DEL P04-P01 EN 15.00 m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

SUPERFICIE: 450,00 m2
Área de Edificación: 92,53 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 a la 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-2025-RBM-009.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0185-I-GD

La Joya de los Sachas, 30 de octubre de 2026

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-A-2026-7710-M-GD

Anexos:
- oficio0001.pdf
- informe de riesgos n. 028 - bien mostrenco, union milagreña.pdf
- shp MZ 05- L15.rar
- GADMCJS-DGP-UAC-2026-0201-I-GD.pdf
- INFORME 17-GUANGA RODRIGUEZ MANUEL-signed.pdf
- 020-bm-inf def- union milagreÑa guanga manuel lizardo -gadmcjs-2025-rbm-09.pdf
- GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO20260625.pdf
- ACAD-BIENES MOSTRENCO-Model-GUANGA MANUEL-L 15-signed.pdf
- INFORME No. 013-DGP-BM-GADMCJS-2026-signed.pdf
- EXTRACTO-GADMCJS-2025-RBM-09 -Manuel G-signed.pdf
- 731 - extracto-GADMCJS-2025-RBM-09 -Manuel G-signed.pdf
- OFICIO RECIBIDO20261019_15354986.pdf
- RADIO20261019_15353362.pdf
- Fotografías - Manuel G-signed.pdf
- CERTIF SECRET GENERAL- Manuel Guanga-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2025-6367

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Byron Gustavo Salazar Murgueitio	PS	2026-10-23