Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 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 SAN SEBASTIÁN DEL COCA, LOTE NO. 06, MANZANA No. 17, SECTOR 01, ZONA 05.

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2025-RBM-003, de un lote de terreno ubicado el centro poblado de la parroquia "SAN SEBASTIÁN DEL COCA", Manzana No. 17, Lote No. 06, 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 20 de agosto del 2025 y 19 de junio del 2026, suscrito por el Sr. Rómulo Lisardo Toapanta Cabrera, portador de la cédula de ciudadanía N° 10501770150 en calidad de posesionario del lote número 06 manzana número 17, sector 01 zona 05, ubicado en la zona urbana de la Parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, bien inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

Norte. - DEL P01-P02 EN 19,38 m CON CALLE 4 DE 12,00 m DE ANCHO; **Sur. -** DEL P03-P04 EN 19,77 m CON LOTE 08; **Este. -** DEL P02-P03 EN 38,68 m CON CALLE SAN SEBASTIAN DE 14 m DE ANCHO; **Oeste. -** DEL P04-P01 EN 38,35m CON LOTE 05. Dando una superficie de 753,93 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-2025-1019-M-GD, de fecha 29 de agosto de 2025, suscrito por la Abg. Abg. Gema Paulina Moreno Samaniego, Secretaria General Subrogante, 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-003".

1.3.- Con fecha 31 de octubre del 2025, la Unidad de Ordenamiento Territorial, con la

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

firma de responsabilidad del Arq. Vito Arrobo jefe de la Unidad realiza el levantamiento planimétrico georreferenciado del lote número 06, manzana número 17, sector 01, zona 05, parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, bien mostrenco del proceso GADMCJS-2025-RBM-003.

1.4.- Mediante INFORME Nº. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0038-I-GD, de fecha 23 de enero de 2026, el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverria, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en su parte principal expone:
(…)

"Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026, modulo urbano alfanumérica-gráfica, se constató que el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Ordenamiento Territorial (Lote 06, manzana 17, sector 01, zona 05, parroquia San Sebastián del Coca), se registra como a continuación se detalla:

<table>
<tr><td colspan="3">Clave catastral matriz:</td><td colspan="7">22035405010170060000000000</td></tr>
<tr><td>Provincia</td><td>Cantón</td><td>Parroquia</td><td>Zona</td><td>Sector</td><td>Manzana</td><td>Lote</td><td>Unidad</td><td>Bloque</td><td>Piso</td></tr>
<tr><td>22</td><td>03</td><td>54</td><td>05</td><td>01</td><td>017</td><td>006</td><td>000</td><td>000</td><td>000</td></tr>
<tr><td colspan="3">Registro en el SIGC:</td><td colspan="7">TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ubicación:</td><td colspan="7">Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas, Parroquia: San Sebastián del Coca; Cabecera parroquial urbana-San Sebastián del Coca / Barrio: 14 de Febrero</td></tr>
<tr><td colspan="3">Historial del Registro Catastral:</td><td colspan="7">Desde el año 2007 hasta la presente fecha</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipo de predio:</td><td colspan="2">Urbano</td><td colspan="2">Título de propiedad:</td><td colspan="4">No (Registra datos de Escrituras Públicas)</td></tr>
<tr><td colspan="2">Tipo de ocupante:</td><td colspan="2">Persona natural</td><td colspan="2">Situación actual-ocupante:</td><td colspan="4">Posesionario</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">Superficie del lote:</td><td colspan="2" rowspan="2">753,93 m2</td><td colspan="2">Superficie de edificación:</td><td colspan="4">00,00 m2</td></tr>
<tr><td colspan="6">Números de bloques (edificaciones): 0</td></tr>
<tr><td colspan="3">Valor del terreno</td><td colspan="3">Valor de edificaciones</td><td colspan="4">Valor de la propiedad</td></tr>
<tr><td colspan="3">USD. 12.579,80</td><td colspan="3">USD. 00,00</td><td colspan="4">USD. 12.579,80</td></tr>
<tr><td colspan="10">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".</td></tr>
</table>

1.5.- Mediante Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026, de fecha 23 de junio de 2026, suscrito por la Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera, Analista de Ordenamiento Territorial, la misma que en su parte pertinente manifiesta:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

ASUNTO: INFORME TÉCNICO RESPECTO A REGULACIONES DEL PDYOT, PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y DETERMINANDO SI SE TRATA DE LOTE O FAJA DE TERRENO Y DE LAS AFECTACIONES EXISTENTES. (UBICADO EN LA ZONA URBANA DE SAN SEBASTIAN DEL COCA, BARRIO 14 DE FEBRERO).
(…)

"4. UBICACIÓN:
PROVINCIA: ORELLANA.
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA: SAN SEBASTIÁN DEL COCA
BARRIO: 14 DE FEBEREO5.

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-08"
Lote : 06.
Manzana: 17.
Sector: 01.
Zona : 05.

Linderos y dimensiones.
Norte . - DEL P01-P02 EN 19.38 m CON CALLE 4 DE 12.00 m DE ANCHO.
Sur . - DEL P03-P04 EN 19.77 m CON LOTE 08.
Este . - DEL P02-P03 EN 38.68 m CON CALLE SAN SEBASTIAN DE 14.00 m DE ANCHO.
Oeste . - DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

Área total : 753.93 m²

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0038-I-GD) de fecha 23 de enero de 2026):

Registro en el SIGC	**: TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO**
Zona:	**: URBANA.**
Clave catastral	**: 22035405010170060000000000**
Escritura	**: No (Registra datos de Escrituras Públicas).**
Tipo de Ocupante	**: Persona natural**

Avalúo de la edificación:	USD	00,00
Avalúo del terreno:	USD	12.579,80
Valor de la propiedad:	USD	12.579,80

D.- Indica que el lote en la actualidad, el predio detallado como: Lote # 006; Manzana # 017; Sector # 01; Zona # 05; ubicado en el Sector Barrio 14 de febrero, parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto por a proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento. CONFORME al NFORME N° 067-UGR-DGA-DGA-2025 de fecha 15 de diciembre de 2025.

6. CONCLUCIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 06 de la Manzana 17, ubicado en la zona urbana de San Sebastián del Coca, barrio 14 de febrero, 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 San Sebastián del Coca, 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.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

7. RECOMENDACIONES:

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

1.6.- Mediante INFORME TÉCNICO N° 045-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 30 de junio de 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-2026-3857-M-GD, suscrito por la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino. DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, quien solicita de la manera comedida sírvase actualizar el: INFORMEN°067-UGR-DGA-2025 de riesgos, en donde conste los nombres correctos, del propietario del lote signado como: Lote N° 006, Manzana 17 Sector 01, Zona 05 del barrio 14 de Febrero, parroquia San Sebastián del Coca, acorde a lo solicitado por la Sr. Toapanta Cabrera Rómulo Lisardo 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.

(…)

4. Ubicación del predio:

Propietario: Toapanta Cabrera Rómulo Lisardo
Parroquia: San Sebastián del Coca
Barrio: 14 de febrero
Lote: 06
Manzana: 17
Sector: 01
Zona: 05
Coord. referencial: X: 0276800; **Y**: 9962603



5. Identificación de amenazas que generen riesgos al predio:

Se realizó la inspección de campo y, tras la revisión de la información disponible, se determinó que el predio en mención corresponde a un terreno de topografía semiplana. No se identifican condicionantes que puedan generar inestabilidad en el lote en proceso de legalización. En su entorno inmediato no se evidencian fuentes hídricas, pendientes

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

pronunciadas, laderas, quebradas, zonas pantanosas ni taludes cercanos. Asimismo, se constata la existencia de una construcción destinada a vivienda con sus respectivas vías de acceso.

6. Conclusión /Calificación del riesgo
Con base en la inspección realizada en campo y en el análisis de la información disponible, se concluye que el predio identificado como Lote 06, Manzana 17, Sector 01, Zona 05, ubicado en el barrio 14 de Febrero de la parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, se encuentra fuera del nivel alto de susceptibilidad frente a riesgos de inundación, erosión fluvial y deslizamientos.

Recomendación
En caso de ampliación 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 Municipal del PUGS vigente, en función a las directrices emitidas por las áreas pertinentes.

1.7.- Mediante Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2026-0008-OF-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 los libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor TOPANTA CABRERA ROMUL0 LIBARDO; NO consta inscrito el lote N° 006, manzana N° 17, sector N°01, zona N°05, ubicado en el barrio 14 de Febrero, de la parroquia San Sebastián del Coca, Provincia de Orellana.

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

1.8.- Mediante Informe No. 023-BM-UOT-GADMCJS-2026, 22 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:

“ASUNTO: 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 ZONA URBANA SAN SEBASTIAN DEL COCA, BARRIO 14 DE FEBRERO).

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

(…)

"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 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 referencial 22035405010170060000000000, signado como lote #06, manzana #17, sector #01, zona 05, zona rural perteneciente al área urbana de la Parroquia San Sebastián del Coca, con un área total de 753.93 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos:

Norte. - DEL P01-P02 EN 19.38 m CON CALLE 4 DE 12.00 m DE ANCHO
Sur. - DEL P03-P04 EN 19.77 m CON LOTE 08.
Este. - DEL P02-P03 EN 38.68 m CON CALLE SAN SEBASTIAN, de 14,00 metros de ancho
Oeste. DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

Se verifica que el lote #06, manzana #17, sector #01, zona 05, consta registrado en el SIGC a nombre de TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO. Además, en el predio se registra una edificación de 753.93 m2, no cuenta con datos de escritura pública. El avalúo de la edificación es de USD 00.00, el avalúo del terreno es de USD 12.579,80, por ende, el valor de la propiedad es de USD 12.579,80.

En referencia al INFORME N° 045-UGR-DGA-GADMCJS-2026, de fecha 30 de junio de 2026; se menciona que, el lote, en la actualidad se encuentra fuera del nivel Alto por la proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento, con una superficie de 753.93 m2.

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 #06,

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

manzana #17, sector #01, zona 05, Parroquia San Sebastián del Coca del Cantón La Joya de los Sachas, de una superficie de 753.93 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 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:

"(...)

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-2025- RBM-003", 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 06, manzana 17, ubicado en la parroquia San Sebastián del Coca, cantón Joya de los Sachas, con una extensión de 753,93 metros cuadrados.
La publicación se llevó a cabo en los lugares y fechas que a continuación se detallan:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

- Medio de comunicación social: "Sacha TV", conforme al Oficio S/N del 28 de septiembre de 2026, suscrito por la señora Gabriela Heredia, Directora de Sacha TV.

- Fecha de inicio de la publicación: 21 de septiembre de 2026
- Fecha intermedia de la publicación: 24 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 27 de septiembre de 2026

- Fijación de carteles: "Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas", en el "Lote: 06, manzana 17", y "Gad Parroquial San Sebastián del

Coca".

- Fecha de inicio de la publicación: 21 de septiembre de 2026
- Fecha de finalización de la publicación: 27 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 27 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

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.

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.”

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

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 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

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 San Sebastián del Coca, se identifica el lote Nro. 06 manzana 17, 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:

Clave catastral matriz: **220354050101700600000000**
Provincia Cantón Parroquia Zona Sector Manzana Lote Unidad Bloque Piso
22 03 54 05 01 017 006 000 000 000
Registro en el SIGC: **TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO**
Ubicación: Provincia: **Orellana**, Cantón: **La Joya de los Sachas**, Parroquia: **San Sebastián del Coca**; Cabecera parroquial urbana-**San Sebastián del Coca /** Barrio: **14 de febrero** Historial del Registro Catastral:
Desde el año 2007 hasta la presente fecha
Tipo de predio: **Urbano** Título de propiedad: **No** (Registra datos de Escrituras Públicas)
Tipo de ocupante: **Persona natural** Situación actual-ocupante: **Posesionario**
Superficie del lote: **753,93 m2**
Superficie de edificación: **00,00 m2**
Números de bloques (edificaciones): **0**
Valor del terreno USD. **12.579,80**
Valor de edificaciones **00,00**
Valor de la propiedad: **12.579,80**

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 19.38 m CON CALLE 4 DE 12.00 m DE ANCHO
Sur. - DEL P03-P04 EN 19.77 m CON LOTE 08.
Este. - DEL P02-P03 EN 38.68 m CON CALLE SAN SEBASTIÁN.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

SUPERFICIE: 753.93 m2

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

asignó el Código GADMCJS-2025-RBM-003, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2025-RBM-003, 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-2025-RBM-003.

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. 06, manzana 17, sector 01,zona 05, ubicado en el Barrio: **14 de febrero** de la parroquia San Sebastián del Coca, cantón Joya de los Sachas, provincia de Orellana, con clave
catastral: **22035405010170060000000000,** Superficie del lote: **753,93 m2** .

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

Norte. - DEL P01-P02 EN 19.38 m CON CALLE 4 DE 12.00 m DE ANCHO
Sur. - DEL P03-P04 EN 19.77 m CON LOTE 08.
Este. - DEL P02-P03 EN 38.68 m CON CALLE SAN SEBASTIAN.
Oeste. -DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0184-I-GD

La Joya de los Sachas, 29 de octubre de 2026

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-003.

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-2026-1199-M-GD

Anexos:
- OFICIO
- SHP TOAPANTA.rar
- PLANIMETRIA 0120260601-signed.pdf
- certificado rregistral
- Informe de Riesgos N. 045- San Sebastian - B. 14 de Febrero- Toapanta Romulo-signed.pdf
- INFORME 10 - TOAPANTA CABRERA ROMULO-signed (1).pdf
- 023-BM-INF DEF- SAN SEBASTIAN DEL COCA GADMCJS-2025-RBM-003-TOAPANTA ROMULO)-signed.pdf
- GADMCJS-A-2026-4292-M-GD (1).pdf
- OFICIO20260619_11421091 (1).pdf
- INFORME No. 008-DGP-BM-GADMCJS-2026.pdf
- EXTRACTO-GADMCJS-2025-RBM-003-signed.pdf
- Fotografías SAN SEBASTIÁN DEL COCA.pdf
- OFICIO 73720261014_15074602.pdf
- CERTF RADIO20261014_15073105.pdf
- CERTIFICACIÓN SECRETARIA GENERAL - Lote 06, manzana 17-signed.pdf
- CERTIFICACION SECRETARIA GENERAL - Lote 06 manzana 17 corregido-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2025-15689

Acción	Siglas Unidad	F
Elaborado por: Byron Gustavo Salazar Murgueitio	PS	202