

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMT-004-2024

Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes  
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE TERRITORIO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TENA**

### CONSIDERANDO:

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su 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**, la Constitución de la República en el artículo 225 numeral 2 señala: “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 Código Civil Ecuatoriano en el artículo 715, 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 Código Civil Ecuatoriano en su artículo 717, 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 Código Civil Ecuatoriano en el artículo 718 contempla: “El justo título es constitutivo o translativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción. Son translaticios 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 Código Civil Ecuatoriano en su artículo 720, 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 Código Civil Ecuatoriano en su artículo 721, 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 Código Civil Ecuatoriano en su artículo 722, señala: “La buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria...”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD), en el artículo 414 determina que, (...) *Constituyen 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 provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado;*(...).

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD), en el artículo 417, literal g) señala. “Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general a dicho bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: g) las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario”;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD), en el artículo 418 señala que, los bienes afectados al servicio público. - *Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto; y que, en cuanto estos bienes tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio;*

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD), en el artículo 425, indica que Conservación de bienes. - *Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (COOTAD), en el artículo 426, dispone que en Inventario. - *Cada gobierno autónomo descentralizado, llevar un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización;*

**Que**, en la Disposición General Quinta del COOTAD, determina “*Bienes inmuebles para los gobiernos parroquiales rurales. – Los bienes inmuebles pertenecientes a otros niveles de gobierno o entidades públicas en donde, al momento de expedirse el presente Código, estén funcionando los gobiernos parroquiales rurales pasarán a formar parte del patrimonio de éstos, siempre y cuando se encuentren en la jurisdicción parroquial respectiva.*”;

**Que**, el artículo 130 del Código Orgánico Administrativo (COA) señala que, la Competencia normativa de carácter administrativo. *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**, en la Disposición General Quinta del COA, determina 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 títulos de propiedad legalmente inscritos a su nombre, pasan a ser de 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**, mediante Resolución Administrativa No. 040-A-GADMT-2023; el Ab. Jimmy Reyes Mariño; alcalde del GAD Municipal del Cantón Tena; expide la “Resolución Administrativa que norma la inscripción en el registro de la propiedad de los bienes inmuebles que por mandato de la ley pasan a ser de propiedad de las administraciones públicas posesionarias, al amparo de la disposición general quinta del código orgánico administrativo” ... En el cual en la parte pertinente textualmente indica: (...) 3.2.- *El pedido será remitido a la Dirección de Gestión del Territorio, para que forme el expediente administrativo que contendrá los siguientes documentos: a. Informe en el que se detallará las intervenciones realizadas en el bien inmueble y/o el uso actual al que se encuentre destinado. b. Informe de la Dirección de Gestión del Territorio, que contendrá lo siguiente, levantamiento planimétrico (área, linderos, dimensiones) realizado por Topografía, a través de la unidad de Avalúos y Catastros se determine si el bien inmueble se encuentra registrado como bien municipal y de encontrarse catastrado el predio se emitirá la respectiva ficha catastral, además el informe técnico predial emitido por la Coordinación de Control y Regulación Urbana y Rural del bien inmueble, señalando un estimado del tiempo de posesión. c.-Certificado de Historial de Dominio del predio en el cual se encuentre el bien inmueble en posesión material.*

*Una vez que se encuentre formado el expediente con los documentos señalados, este será remitido al Ejecutivo, para su respectiva emisión de la autorización.;*

**Que**, Con memorando N° GADMT – A – 2024 – 0908 - MEMO, de fecha 24 de abril de 2024, suscrito por el Señor Alcalde de Tena, Mgs. Jimmy Xavier Reyes Mariño, dispone a la Dirección de Gestión de Territorio, inicie el proceso de legalización del inmueble de propiedad de la Dirección Distrital 15D01-ARH JULIO AROSEMENA TOLA – TENA - EDUC, donde se encuentra ubicada la cancha cubierta de la Comunidad de Umbuni.

**Que**, Con memorando N° GADMT – UOAC-2024-0408-M de fecha 27 de marzo de 2024, de fecha 27 de marzo de 2024, suscrito por el señor Marlon Freire, Analista de Avalúos y Catastros 1, remite informe de estado del catastro de los predios de canchas cubiertas – sector Guinea Chimbana, Umbuni y Los Ceibos. Predio 2 “Cancha Cubierta UMBUNI”, Titular de Dominio: Comunidad Guiña Chimbana, Localización: Sector Guiña Chimbana, parroquia Pano, Clave Catastral: 15-01-54-51-28-01-091-000. Modo de Adquisición: Adjudicación sin Hipoteca otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización IERAC.

**Que**, Con documento de fecha 10 de junio de 2024, el Señor Presidente de la Junta Parroquial de Puerto Napo, Licenciado Héctor León, certifica que la infraestructura de la comunidad Kichwa 19 de marzo de Umbuni, fue construida en el año 2018, por lo que se encuentra posesionada por más de cinco años en el sitio y brinda servicio público a los habitantes de la misma comunidad.

**Que,** De acuerdo con el certificado de gravamen emitido por el señor Registrador de la Propiedad de Tena en fecha 06 de mayo de 2024, consta que: El Ministerio de Educación Pública “Escuela Ciudad de Guayaquil”, consta como propietario de un lote de terreno rural ubicado en la jurisdicción de la parroquia Puerto Napo, cantón Tena, provincia de Napo, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte.- Lote número siete en doscientos ochenta metros, rumbo S 77-00 E; Sur.- con Lote número dieciocho en ciento diez metros rumbo S 47-00 W en doscientos setenta y cinco metros, rumbo N 78 – 30 W, Este.- Con el Río Umbuni en diez metros rumbo S 30 – 00 E; y, Oeste.- con lote número quince en ciento ochenta metros rumbo N 10 – 00 E. Dando una superficie total de 5.20 hectáreas. Adquirido por Escritura de Adjudicación sin Hipoteca, otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización “IERAC”. Inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tena en fecha veinte de enero de mil novecientos ochenta y ocho. Conforme al certificado de gravamen se encuentra esta prohibición de enajenar: *“EL ministerio de Educación Pública no podrá enajenar el lote de la presente adjudicación, por ningún concepto podrá destinarlos a otros fines que no sean los expresantes indicados anteriormente”*. Libre de Hipotecas, Embargos.

**Que,** Con Informe Técnico GADMT – DGT – UOCUR-2024-006 de fecha 12 de junio de 2024, la Arquitecta Diana Encalda Plaza, Coordinadora UOCRUYR, remite informe técnico del proceso administrativo para titularidad de la cancha cubierta del sector Umbuni en el cual concluye y recomienda que es procedente realizar el proceso Administrativo sustentado en el Informe Técnico y Jurídico para legalización del inmueble en favor del Gad Municipal de Tena, por encontrarse el mismo en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida por más de cinco años.

**Que,** Con memorando N° GADMT – UOAC – 2024-0736-M, de fecha 26 de junio de 2024, el señor Kennedy Otero Llori remite el Informe 013 LZ – ATA – UTAC, de fecha 12 de junio de 2024, el Señor Luis Carlos Zarabia Ponce, Asistente Técnico Administrativo de la Unidad de Avalúos y Catastros remite los datos técnicos del inmueble para legalización del espacio público en la Comunidad Umbuni: **Datos Globales del predio:** Propietario.- Dirección Distrital 15D01-ARCHIDONA – CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA – TENA – EDUCACIÓN. Localización: Provincia de Napo, cantón Tena, parroquia Puerto Napo. Sector: Umbuni, N° Lote: S/N (ESCUELA GUAYAQUIL), Manzana: s/n, Clave Catastral: 150156512402058000, Área: 5.20 hectáreas., Sector Homogéneo: 5.20, Clase de tierra: 4, Área predominante en el sector: 20-50HA, Avalúo terreno: USD 11.542,68, Avalúos Construcciones: USD 26.736,38, Avalúo Total: USD 38.279,06, Colindantes: Norte.- Con lote 7 en 280 metros; Sur.- Con lote 18 en 110 metros; Este.- Con Río Umbuni en 100 metros; Oeste.- Con lote 15 en 180 metros.

Modo de Adquisición: Escritura de Adjudicación sin Hipoteca, otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización “IERAC”. Inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tena en fecha veinte de enero de mil novecientos ochenta y ocho.

**Datos técnicos del espacio público, cuadro de linderos y área de afectación: Área:** 9.933,65 metros cuadrados, Porcentaje: 18.91 %, Avalúo del Terreno: USD 2.672,79, Avalúo de Construcción: USD 26.736,38, Avalúo Total: USD 29.409,19, Son: Veinte y nueve mil cuatrocientos nueve dólares con diecinueve centavos de dólar. Observación: Construcciones de cemento de la Ex Escuela Guayaquil y cancha Cubierta; y, Construcción de madera en territorio.

**Que,** con informe Técnico GADMT-DGT—JLCP-2024-003, de fecha 05 de agosto de 2024, suscrito por el Arquitecto Jeferson Leonel Cañar Paredes, en calidad de Director de

Gestión de Territorio, expone los antecedentes del inmueble en posesión del Gad Municipal de Tena para su legalización. Inmuebles con las siguientes características: **Datos Globales del predio:** Propietario. - Dirección Distrital 15D01-ARCHIDONA – CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA – TENA – EDUCACIÓN. Localización: Provincia de Napo, cantón Tena, parroquia Puerto Napo. Sector: Umbuni, Número de Lote: S/N (ESCUELA GUAYAQUIL), Manzana: s/n, Clave Catastral: 150156512402058000, Área: 5.20 hectáreas, Sector Homogéneo: 5.20, Clase de tierra: 4, Área predominante en el sector: 20-50HA., Avalúo terreno: USD 11.542,68, Avalúos Construcciones: USD 26.736,38, Avalúo Total: USD 38.279,06, Colindantes: Norte.- Con lote 7 en 280 metros; Sur.- Con lote 18 en 110 metros; Este.- Con Rio Umbuni en 100 metros; Oeste.- Con lote 15 en 180 metros. Modo de Adquisición: Escritura de Adjudicación sin Hipoteca, otorgado por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización “IERAC”. Inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Tena en fecha veinte de enero de mil novecientos ochenta y ocho. **Datos técnicos del espacio público, cuadro de linderos y área de afectación:** Área: 9.933,65 metros cuadrados, Porcentaje: 18.91 %, Avalúo del Terreno: USD 2.672,79, Avalúo de Construcción: USD 26.736,38, Avalúo Total: USD 29.409,19, Son: Veinte y nueve mil cuatrocientos nueve dólares con diecinueve centavos de dólar. Observación: Construcciones de cemento de la Ex Escuela Guayaquil y cancha Cubierta; y, Construcción de madera en territorio. Concluyendo en el mismo que es procedente realizar el proceso Administrativo por encontrarse el predio en posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida, conforme establece el COA, Disposición General Quinta y en virtud de la autorización de la máxima autoridad se emita el respectivo informe jurídico.

**Que**, con Informe Jurídico 085 GADMT – DPS - 2024 de fecha 13 de agosto de 2024, la Dirección de Procuraduría Síndica determina que es procedente avanzar con el proceso administrativo mediante resolución, para legalización en favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena, del inmueble denominado como “Cancha Cubierta Umbuni” ubicado en Provincia de Napo, cantón Tena, parroquia Puerto Napo, Sector: Umbuni, de conformidad a la Resolución Administrativa No. 040-A-GADMT-2023 del GAD Municipal de Tena, al amparo de la Disposición General Quinta del COA;

**Que**, en virtud de las consideraciones expuestas y las facultades establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo y la Resolución Administrativa N°. No.040-A-GADMT-2023, esta Dirección de Gestión de Territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena,

### **RESUELVE:**

**Artículo 1.-** Declárese de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, el bien inmueble denominado como “Cancha Cubierta Umbuni” actualmente de propiedad de la DIRECCIÓN DISTRITAL 15D01-ARCHIDONA-CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA – TENA – EDUCACIÓN, ubicados en ubicado en Provincia de Napo, cantón Tena, parroquia Puerto Napo, Sector Umbuni, de conformidad a la Resolución Administrativa No. 040-A-GADMT-2023 del GAD Municipal de Tena, al amparo de la Disposición General Quinta del COA, bajo el siguiente detalle: **ÁREA:** 9.833,65m<sup>2</sup> = 0,98 Has., **PORCENTAJE:** 18.91%, **AVALUÓ DE TERRENO:** USD 2.672,79, **AVALUO CONSTRUCCIONES:** USD 26.736,38, **AVALUO TOTAL:** USD 29.409,19 (**SON:** veintinueve mil cuatrocientos nueve dólares con diecinueve centavos de dólar).

Cuadro de Linderos:

CUADRO DE AREAS Y LINDEROS DEL TERRENO A ESCRITURARSE A NOMBRE DEL G.A.D.M. DEL TENA.							
LADO	RUMBO	DISTANCIA	VERT.	ORIENTACION	Y	X	COLINDANTE
1-2	S 77°23'51" E	59.39	1	NORTE	9,887,362.26	195,581.33	CON LA VIA DE INGRESO PRINCIPAL.
2-3	S 50°52'20" E	14.04	2	NORTE	9,887,349.30	195,639.30	CON LA VIA DE INGRESO PRINCIPAL.
3-4	S 33°00'19" E	36.11	3	NORTE	9,887,340.44	195,650.19	CON LA VIA DE INGRESO PRINCIPAL.
4-5	S 22°07'36" E	17.92	4	NORTE	9,887,310.16	195,669.86	CON LA VIA DE INGRESO PRINCIPAL.
5-6	S 55°16'43" E	28.55	5	NORTE	9,887,293.56	195,676.61	CON LA VIA DE INGRESO PRINCIPAL.
6-7	S 25°17'57" W	45.00	6	ESTE	9,887,277.30	195,700.07	CON EL LOTE # 17-A , DEL MINISTERIO DE EDUCACION.
7-8	N 67°57'11" W	127.93	7	SUR	9,887,236.62	195,680.84	CON EL LOTE # 17-A, DEL MINISTERIO DE EDUCACION.
8-1	N 13°48'07" E	79.93	8	OESTE	9,887,284.63	195,562.27	CON EL LOTE # 15
AREA = 9,833.65 m2					= 09,83Has.		

**Artículo 2.- Disponer** a la Dirección de Secretaría General realice la publicación en la cartelera municipal y en los medios digitales y pagina web institucionales dos lugares visibles del cantón por una ocasión, así como la publicación en la página web institucional, a fin de que sea de conocimiento público para los fines legales pertinentes.

**Artículo 3.- Notificar** con la presente resolución a la DIRECCIÓN DISTRITAL 15D01-ARCHIDONA-CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA – TENA – EDUCACIÓN para lo cual se emplearán las formas de notificación previstas en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 4.- Inscribir** la presente resolución en el Registro de la Propiedad del cantón Tena.

**Artículo 5.- Solicitar** al Registro de la Propiedad emita certificado de gravamen predio registrado.

**Artículo 6.- Poner en conocimiento del Concejo Municipal** la Resolución Administrativa de inscripción de las transferencias de dominio a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, de los bienes inmuebles citados en el artículo 1 de la presente resolución, de conformidad a la disposición General Quinta del Código Orgánico Administrativo.

**Artículo 7.-** La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición.

Dado y firmado en la Dirección de Gestión del Territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena, a los 22 días del mes de agosto del año dos mil veinte y cuatro.

Notifíquese, comuníquese y cúmplase.

Arq. Jeferson Leonel Cañar Paredes  
**DIRECTOR DE GESTION DE TERRITORIO DEL  
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE TENA**

Elaborado por:	Ana Lucía Méndez Coello	
Revisado por:	Ab. Fernando Núñez Benítez.	