

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**PARA:** Sra. Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao  
**Secretaria General**

**ASUNTO:** REMITO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO  
UBICADO EN EL BARRIO JUMANDY, LOTE NO. 007, MANZANA  
NO. 026.

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-01, de un lote de terreno ubicado en el Barrio “Jumandy”, Manzana No. 026, Lote No. 007, de la parroquia La Joya de los Sachas, 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:

**A. ANTECEDENTES:**

1.- Mediante Oficio No. 003-BJPVOTG-2023 de fecha 13 de septiembre del 2023 el Ingeniero Víctor Tello, presidente del Barrio General Jumandy, indica que el barrio ha sido beneficiado con el presupuesto participativo 2023 para la construcción de la Casa Taller en el Barrio, que para efecto administrativo es necesario justificar el área donde se ejecutara la obra.

2.- Con Informe N° 57-GADMCJS-GR-2023 de 16 de octubre del 2023, suscrito por el Lcdo Jenry Simaleza Camacho, jefe de gestión de riesgos, emite el “Informe factibilidad de riesgos del área donde se implementará la obra pública construcción de una casa taller”; expresa:

“(…) En atención al Memorando Nro. GADMCJS-A-2023-6887-M-GD, con fecha 14 de septiembre de 2023, emitido por la (sic) Abg. Eddy Geovanny Cepeda Verdesoto. ALCALDE SUBROGANTE, quien solicita se de atención a la solicitud por el Ing. Víctor Tello PRESIDENTE DEL BARRIO JUMANDI con oficio No. 003-BJPVOTG-2023 y se remita un informe técnico de riesgos del área donde se implementará la construcción de una casa taller.

(…) 2.- Inspección:

Descripción física del área inspeccionada.



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

(...) • Área Comunal cuerpo 1, designado para implementar la obra denominada Casa taller en el barrio Jumandi cuenta con un área total de 850.00 m<sup>2</sup>.

(...) Conclusiones.

- Analizado la zona evaluada, una vez concluida la inspección del área comunal designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller en el barrio Jumandi de la parroquia La Joya de los Sachas, se determina en base a la información recopilada manifiesta que en la actualidad se evidencia un nivel de amenaza bajo de exposición poco probable ante inundaciones.

- El área comunal cuerpo #1 de 850 m<sup>2</sup> y cuerpo #2 de 873.94 m<sup>2</sup> designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller) se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y desde el análisis de gestión de riesgos, expresa que es Factible continuar con el proceso que corresponda, siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción de la estabilidad del riesgo en la zona evaluada.

Recomendaciones.

Ante lo expuesto me permito recomendar lo siguiente:

- Se recomienda a la Unidad de Ordenamiento Territorial del GADMCJS hacer cumplir el margen de retiros de afectación que corresponde a Ríos Simples, en cumplimiento a la Reforma a la Ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón la Joya de los Sachas. Artículo 282. De los suelos no permitidos por afectación. – Se declaran como no permitidos para división o fraccionamientos los territorios identificados en áreas de protección urbana y rural, los establecidos en las (...) siguientes numerales y los que estipulen en otras normas de orden superior:

a) Márgenes de protección de las fuentes hídricas se establecen las siguientes consideraciones:

2. Ríos principales 100m, 2. Ríos dobles 50m, 3. Ríos simples 30m, 4. Quebradas 15m, 5. Canales de riego 7.5m, 6. Cuerpos de agua 50m, 7. Puntos de infiltración 30m, 8. (Los márgenes de protección se medirán desde el borde superior de los cursos o cuerpos de agua y a cada lado.

- Realizar trabajos de reforestación inmediata para recuperar el ecosistema con plantas de protección en la orilla o franja de protección del río Quinchayacu



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

- Recomienda la construcción de una obra civil que se acople a las características del sitio brindando la estabilidad a los suelos blandos del borde del río como protección.
- Se recomienda la nivelación de toda el área de terreno con material natural compacto.
- En base al levantamiento planimétrico se evidencia una proyección de la calle Jaime Roldós hasta el lugar donde se implementará el proyecto, el cual se recomienda habilitar la calle para mejorar el ornato en el sector, ayudando en el crecimiento ordenado de la ciudad.”

**3.-** Con NFORME N°. 032-UOT-GADMCJS-2023 de fecha 18 de octubre del 2023, el Ing. Jimmy Alulema Alvarado, jefe de ordenamiento territorial, en su parte principal expone:

“ASUNTO: INFORME REQUERIMIENTO DE UN PREDIO PARA LA CONSTRUCCION DE UNA CASA TALLER DEL BARRIO JUMANDI

(...) REVISION DEL SISTEMA DE INFORMACION CATASTRAL

El área que se ha destinado para la construcción de la casa taller del barrio Jumandi no se encuentra registrado en el catastro del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

(...) 4. CONCLUSIONES

El área designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller) cuerpo #1 de 850 m2 y cuerpo #2 de 873.94 m2 se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y desde el análisis de gestión de riesgos, es Factible continuar con el proceso que corresponda para su respectivo tramite pertinente.

El área que se ha destinado para la construcción de la casa taller del barrio Jumandi no se encuentra registrado en el catastro del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

**5. RECOMENDACIONES**

De considerar de importancia para el beneficio social se deberá legalizar el mencionado predio.”

**4.-** Mediante Informe No. 013-LC-RDB-GADMCJS-2023 de 2 de noviembre del 2023, el Arq. William Cabay Cabay, analista de planeamiento urbano, expone:

“(…) ASUNTO: INFORME TECNICO DE LOS PREDIOS DEL BARRIO GENERAL JUMANDY.

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**UBICACIÓN:**

Provincia: ORELLANA.  
Cantón: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Parroquia: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Sector: 01 (BARRIO JUMANDY).

(...) **DESARROLLO:** De acuerdo a las planimetrías adjuntas se constata que cuenta con las siguientes características:

**CUERPO (01)**

**SEGÚN DATOS PROPUESTOS:** LOTE S/N

**SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS:** -  
AREA UTIL : 707.76 m<sup>2</sup>  
AREA AFECTADA: 142.24 m<sup>2</sup>  
ÁREA BRUTA : 850.00 m<sup>2</sup>

Lindero NORTE: EN 22.50 m CON CALLE ESTEFANIA CRESPO  
Lindero SUR: EN 21.25 m CON PROYECCION DE CALLE JAIME ROLDOS  
Lindero ESTE: EN 43.80 m CON LOTES 03-02-04-05  
Lindero OESTE: EN 35.91 m CON AREA DE PROTECCION DE RIO.

(...) **CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES:**

- Que se revise jurídicamente dentro del margen legal para que se declare de bien de uso público, y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.
- El proyecto definitivo de los lotes URBANOS, presentado, CUMPLE en el ámbito técnico de conformidad con las planimetría adjuntas.
- El proyecto de los bienes inmuebles URBANOS, NO AFECTA AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO vigente.”

**5.-** Con Informe No. 021-LC-RDB-GADMCJS-2023 de 8 de diciembre del 2023, el Arq. William Cabay Cabay, analista de planeamiento urbano, Mnifieata:

(...) **ASUNTO:** INFORME TECNICO DE LOS PREDIOS DEL BARRIO GENERAL JUMANDY.

**UBICACIÓN:**

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

Provincia: ORELLANA.  
Cantón: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Parroquia: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Sector: 01 (BARRIO JUMANDY).

(...) DESARROLLO:

De acuerdo a las planimetrías adjuntas se constata que cuenta con las siguientes características:

CUERPO (01)

SEGÚN DATOS PROPUESTOS:	LOTE S/N
SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS:	-
AREA UTIL:	707.76 m <sup>2</sup>
AREA AFECTADA:	142.24 m <sup>2</sup>
ÁREA BRUTA:	850.00 m <sup>2</sup>

Lindero NORTE: EN 22.50 m CON CALLE ESTEFANIA CRESPO  
Lindero SUR: EN 21.25 m CON PROYECCION DE CALLE JAIME ROLDOS  
Lindero ESTE: EN 43.80 m CON LOTES 03-02-04-05  
Lindero OESTE: EN 35.91 m CON AREA DE PROTECCION DE RIO.

(...) CONCLUSIÓN:

Que en lo que respecta a los años de posesión Conforme el Informe n° GADMCJS-UAC-2023-322-I La Joya de los Sachas, 23 de octubre de 2023, emitido por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington. Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, donde comunica que no se encuentran registrados en el sistema catastral municipal, porque de acuerdo a los planos temáticos catastrales, estos predios y/o áreas de terreno, comprenden las áreas de afectación y/o protección del Río Quinchayacu o más conocido como Río Sacha, por lo que NO SE CUENTA CON REGISTRO DE POSESIÓN.

RECOMENDACIONES:

- Que se revise jurídicamente dentro del margen legal para que se declare de bien de uso público, y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.”

**6.-** Con INFORME N°. 021-UOT-GADMCJS-2024 de 10 de abril del 2024 y suscrito por el Ing. Jimmy Alulema en su calidad de jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial, manifiesta:



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**“ASUNTO: INFORME TÉCNICO PARA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO DE UN PREDIO COMUNAL PARA EL BARRIO JUMANDY**

(...) 2. DESARROLLO

a) Ubicación del predio a regularizar

Provincia: ORELLANA.  
Cantón: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Parroquia: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
Sector: 01 (BARRIO JUMANDY).

(...) c) Revisión de colindantes

Ficha catastral 394, Ficha catastral 11420, Ficha catastral 394 se determina que los linderos del lado oeste de estos predios colindan con un área verde, sin embargo no se evidencia que es producto de una lotización/urbanización y en el plano base de La Joya de los Sachas no se encuentra registrado ningún área verde en este sitio.

d) Regulaciones de uso de suelo  
Área: Urbana

POLIGONO DE INTERVENCION (PIT): PIT14  
TRATAMIENTO: RENOVACIÓN  
USO DE SUELO PRINCIPAL: ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES RESIDENCIA  
USO DE SUELO COMPLEMENTARIO: RESIDENCIA SERVICIOS COMERCIO.  
USO DE SUELO RESTRINGIDO: Los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general Agricultura Urbana.

e) Determinación de lote o faja

Revisada la planimetría adjunta se determina que se trata de un lote de terreno

f) Determinación de afectaciones

De acuerdo al informe INF-N° 57- GADMCJS-GR-2023 La Joya de los Sachas, 16 de octubre del 2023 Analizado la zona evaluada, una vez concluida la inspección del área comunal designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller en el barrio Jumandy de la parroquia La Joya de los Sachas, se determina en base a la información recopilada manifiesta que en la actualidad se evidencia un nivel de amenaza bajo de exposición poco probable ante inundaciones El área comunal cuerpo #1 de 850 m2 y

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

cuerpo #2 de 873.94 m<sup>2</sup> designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller) se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y desde el análisis de gestión de riesgos, expresa que es Factible continuar con el proceso que corresponda, siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción de la estabilidad del riesgo en la zona evaluada.

(...) 3. CONCLUSIONES

Del análisis de la documentación se determina que los lotes corresponden a lotes baldíos

4. RECOMENDACIONES

Con la finalidad de continuar con la legalización de los predios para la implantación de un proyecto de casa taller para el barrio Jumandy y con la finalidad de dar cumplimiento con la ordenanza QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS Art. 6 literal b se recomienda ingresar al catastro y emitir las fichas catastrales.”

7.- Con Informe n° GADMCJS-UAC-2024-131-I de 16 de abril del 2024, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez Echeverría, jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, expone:

(...) Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, alfanumérica y gráfica, se constató el registro del lote solicitado en el memorando referido, como a continuación se detallan:

· Manzana:	026 - Lote 007
Registro en el SIGC:	GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral:	220350010102600700000000
Predio:	Urbano
Ubicación:	Joya de los Sachas / Barrio Jumandy
Zona # 01, sector # 01, manzana # 026, lote # 007;	
Calle principal:	“Calle Estefanía Crespo”.
Superficie terreno:	850,00 m <sup>2</sup>
Área de edificación:	00,00 m <sup>2</sup>
Título de propiedad:	No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia:	Pública
Avalúo de la edificación:	USD 00,00
Avalúo del terreno:	USD 70.078,74
Valor de la propiedad:	USD 70.078,74

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a “la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

recaudación del impuesto a los predios rurales 2024-2025...”

**8.-** Mediante Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2024 de 10 de mayo del 2024, suscrito por el Arq. William Cabay Cabay en su calidad de analista de planeamiento urbano, emite el siguiente criterio técnico:

“(...) ASUNTO:

INFORME TÉCNICO CONFORME LO ESTABLECE, 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 (BARRIO GENERAL JUMANDY).

UBICACIÓN:

PROVINCIA: ORELLANA.  
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
PARROQUIA: LA JOYA DE LOS SACHAS.  
SECTOR: 01(BARRIO JUMANDY).

(...) 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 global la cual consta con las siguientes características:

**A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO (GADMCJS-2024-RMB-01)**

Lote: 007.  
Manzana: 026.  
Sector: 01 (BARRIO JUMANDY).  
Zona: 01.

Linderos y dimensiones.

Norte. - Con calle Estefanía Crespo en 22.50 m.  
Sur. - Con proyección de calle Jaime Roldós en 21.25 m.  
Este. - Con lotes 03-02-04-05 en 43.80 m.  
Oeste. - Con Área de protección del Río Quinchayacu en 35.91 m.

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**CUADRO DE AREAS DEL LOTE 007**

Área útil:	707.76 m2.
Área de afectación de Río Quinchayacu:	142.24 m2
Área Total:	850.00 m2

**(...) CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

- Que se revise jurídicamente dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.

**C.- REGULACIONES DEL PDYOT, PUGS**

- EL LOTE 007 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS, BARRIO JUMANDY, EL MISMO QUE ES FRUTO DE UN AREA DE AFECTACION DEL RIO QUINCHAYACU.

- CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LAS CABECERAS CANTONALES.

- NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE (PUGS).

D.- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO CONFORME EL INFORME N° 57-GADMCJS-GR-2023 DE FECHA 16 de octubre del 2023.

- Con estos antecedentes, recomiendo se atienda lo solicitado.”

**9.-** Con INFORME No. 001-DGP-BM-GADMCJS-2024 de 20 de mayo del 2024, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino, en su calidad de directora de gestión de planificación, expone:

“ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. GADMCJS-2024-RBM-01 FECHA: 20 de mayo de 2024 Dando cumplimiento a lo dispuesto en la ordenanza que regula el progreso (sic) de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal, su uso y adjudicación a favor de poseionarios en el cantón La Joya de los Sachas y con relación a la solicitud de adjudicación (sic) de un bien mostrenco a favor del Gobierno Municipal, informo lo siguiente:

**1.- BASE LEGAL:**



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**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.**

**2.- ANTECEDENTES:**

De conformidad al oficio N. 003-BJPVOTG-2023, de fecha 13 de septiembre del 2023, suscrito por el Señor Víctor Orlando Tello González, PRESIDENTE DEL BARRIO

JUMANDY, solicita una certificación en la que conste: Que el área donde se implantará la obra denominada construcción de una casa a taller es pública y está fuera del área de afectación y que es factible construir una obra con fines colectivo dentro del barrio Jumandi (sic). Es necesario hacer conocer que este proceso administrativo se encuentra pendiente de trámite por lo tanto no es necesario se actualice la documentación que consta en el expediente, conforme los establece la disposición transitoria: Primera de la ordenanza referida.

**3.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

Por parte de Secretaria General se ha hecho llegar el código para este proceso administrativo el mismo que es: GADMCJS-2024-RBM-01, conforme consta en el memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0074-M-GD de fecha 02 de marzo de 2024.

**4.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:**

Son documentos habilitantes de expediente los siguientes:

a).- Levantamiento topográfico, elaborado por el Topógrafo Municipal Milton Godoy, en el cual consta los siguientes datos:

Ubicación: Cabecera Cantonal La Joya de los Sachas  
Sector: 01 Barrio Jumandy Manzana 026 Lote 007

Linderos y Dimensiones:

Norte. – Del P01 al P2 en 22.50 con calle Estefanía Crespo de 12 m. Sur. – Del P07 al P06 en 21.25 con proyección de calle Jaime Roldós de 12 m. Este. – Del P2 al P3 en 2.80 m con lote # 03; del P3 al P4 en 20.00m con lote 02; P4 al P5 en 10.00 m con lote # 04; y del P5 al P06 en 11.00m con lote 05. Oeste. – Del P07 al P01 en 35.91m con área de protección del Rio Quinchayacu (30.00m de retiro).

CUADRO DE AREAS DEL LOTE No. 007

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

Área útil: 707.76 m<sup>2</sup>. Área de afectación de Río Quinchayacu: 142.24 m<sup>2</sup> Área Total: 850.00 m<sup>2</sup>

b).- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2024-131-I de fecha 16 de abril de 2024, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, indica que revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, alfanumérica y gráfica, se constató el registro del lote:

Manzana: 026 - Lote 007

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave catastral: 220350010102600700000000

Predio: Urbano

Ubicación: Joya de los Sachas / Barrio Jumandy Zona # 01, sector # 01, manzana # 026, lote # 007;

Calle principal: "Calle Estefanía Crespo".

Superficie terreno: 850,00 m<sup>2</sup>

Área de edificación: 00,00 m<sup>2</sup>

Título de propiedad: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)

Tenencia: Pública

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 70.078,74

Valor de la propiedad: USD 70.078,74

c).- Mediante informe No. Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2024 de fecha 10 de mayo de 2024, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay / ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO, indica que el lote signado con el No. 07 se encuentra en la zona urbana de La Cabecera Cantonal de La Joya de Los Sachas, Barrio Jumandy, el mismo que cumple con todas las regularizaciones mínimas de Las Cabeceras Cantonales y No se opone al Plan de Uso y Gestión del Suelo Vigente.

d).- Mediante informe INF-N° 57- GADMCJS-GR-2023 de fecha 16 de octubre del 2023,

suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho / JEFE DE UNIDAD DE GESTION DE RIESGOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL JOYA DE LOS SACHAS, luego de su análisis de gestión de riesgos, indica que el predio se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y expresando que es factible continuar con el proceso que corresponda. Así mismo se adjunta el oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-007-OF-GD de fecha 29 de abril de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, que en lo principal indica: Que hasta la presente fecha se ha constatado que a nombre del GADM del Cantón La Joya de los Sachas, NO consta inscrito el predio No. 7, manzana 26, sector 01, zona 01, Ubicación: Calle principal:



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

“Calle Estefanía Crespo”. Joya de los Sachas / Barrio Jumandy, Superficie terreno: 850,00 m2.

**5.- CONCLUSIÓN:**

Con estos antecedentes la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisados los informes técnicos que forma parte de este expediente administrativo, respetuosamente solicita se continúe con el trámite de conformidad con 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”.

**10.-** Secretaría General del GADM de La Joya de los Sachas con fecha 27 de junio del 2024, certifica:

“(…) 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 007, manzana 026, ubicado en la cabecera cantonal La Joya de los Sachas, sector 01 barrio Jumandy, calle Estefanía Crespo, con una extensión de 850,00 metros cuadrados.

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

- Medio de comunicación social: Espacio Radio 104.3 fm, conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGCI-2024-0365-M-GD.

- Fecha de inicio de la publicación: 05 de junio de 2024
- Fecha intermedia de la publicación: 08 de junio de 2024
- Fecha de finalización de la publicación: 11 de junio de 2024

- Fijación de carteles: “Gobierno Autónomo Descentralizado de (sic) Municipal del cantón La Joya de los Sachas” y “Cooperativa de Transporte y Turismo Baños”

- Fecha de inicio de la publicación: 05 de junio de 2024
- Fecha de finalización de la publicación: 11 de junio de 2024

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.



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**A. BASE LEGAL:**

**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...”

**1. 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. 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

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

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...”

**1. CÓDIGO CIVIL:**

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

**1. 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.”



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

**“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.”

**A. 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 La Joya de los Sachas se ha identifica dos áreas de terreno ubicadas en el Barrio “Jumandy”, sin embargo de identificarse dos áreas el proceso se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

Manzana: 026 - Lote 007

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave catastral: 220350010102600700000000

Predio: Urbano

Ubicación: Joya de los Sachas / Barrio Jumandy Zona # 01, sector # 01, manzana # 026, lote # 007;

Calle principal: “Calle Estefanía Crespo”.

Superficie terreno: 850,00 m<sup>2</sup>

Área de edificación: 00,00 m<sup>2</sup>

Título de propiedad: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)

Tenencia: Pública

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 70.078,74

Valor de la propiedad: USD 70.078,74



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-01, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-01, 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.

**A. 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, es criterio de esta 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-01.

Continuando con el trámite, solicito se incorpore como punto del orden del día de la sesión que estime pertinente a efecto de que el Concejo Municipal resuelva lo que en derecho corresponda, la resolución de declaratoria de bien mostrenco deberá contener los elementos que dispone el Art. 14 de la ordenanza y que tienen relación con la identificación del bien inmueble acorde a los datos proporcionados en los informes técnicos.

Además deberán establecer el proseguir con el trámite correspondiente conforme a los artículos subsiguientes de la Ordenanza, hasta perfeccionar y consolidar la propiedad del bien inmueble en favor del GAD Municipal de La Joya de los Sachas.

De igual manera y por intermedio de la señora Alcaldesa debe solicitarse se disponga se dé inicio al proceso administrativo para la declaratoria de bien mostrenco al otro bien inmueble identificado en los informes técnicos.

Remito el Expediente Administrativo digital adjunto en el Sistema de Gestión Documental eDOC, signado con el Código GADMCJS-20247-RBM-01.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

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



**Memorando Nro. GADMCJS-PS-2024-0570-M-GD**

**La Joya de los Sachas, 26 de julio de 2024**

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya  
**PROCURADOR SÍNDICO**

Referencias:

- GADMCJS-SG-2024-0293-M-GD

Anexos:

- OFICIO
- 32\_INF. predio casa talle barrio jumandy-signed.pdf
- INF-N.- 57.- GADMCJS-GR-2023-16-10-2023. Barrio Jumandi-signed (1).pdf
- planimetria shp
- Informe No. 013-LC-RDB-GADMCJS-2023
- PLANIMETRIAS
- Informe No. 021-LC-RDB-GADMCJS-2023
- 022\_INF\_INSCRIPCION EN EL CATASTRO\_AREA COMUNAL BARRIO JUMANDY-signed.pdf
- INFORME 131 - MOSTRENCO BARRIO JUMANDY-signed.pdf
- FICHA CATASTRAL-signed.pdf
- Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2024
- CODIGO GADMCJS-2024-RBM-01MOSTRENCO JUMANDY-signed.pdf
- Planimetria del barrio Jumandy (Actualizada)20240521-20240521162556.pdf
- EXTRACTO GADMCJS-2024-RBM-01 - BARRIO JUMANDY-signed.pdf
- proceso gadmcjs-2024-rbm-01 respaldo publicidad.pdf
- FOTOGRAFIAS.pdf
- CERTIFICACION GADMCJS-2024-RBM-01 - BARRIO JUMANDY-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2023-12952

