

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO UBICADO EN LA CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS, LOTE NO. 09, MANZANA NO. 05, CÓDIGO GADMCJS-2024-RBM-12

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-012, de un lote de terreno ubicado en la cabecera parroquial San Carlos, Manzana No. 005, Lote No. 009, de la parroquia San Carlos del cantón 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:

ANTECEDENTES:

1.- Mediante Oficio N°. GADPRSC-045-2024, fecha 26 de febrero del 2024, suscrito por el Sr. Wilman Hernán Espín Ochoa, Presidente del GAD Parroquial San Carlos, solicita de la manera especial le ayuden con la legalización del predio que se encuentra ubicado al frente de la iglesia católica, en la calle “B” y avenida San Carlos ubicado en el sector 01, MANZANA 05, área del parque central, requerimiento que solicitan con la finalidad de ejecutar el proyecto: FORTALECIMIENTO A LOS ESPACIOS DE RECREACIÓN Y ENCUENTRO COMÚN, MEDIANTE CONSTRUCCIÓN DE UNA PLAZOLETA EN EL PARQUE CENTRAL DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN CARLOS, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.

2.- Con Informe N° 053-UGR-DGP-GADMCJS-2024, de 12 de septiembre del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho, Jefe de Gestión de Riesgos, emite el “Informe de riesgos (Legalización Bien Mostrenco) del área donde se implementará el proyecto de Construcción de una plazoleta en el parque central de la cabecera parroquial San Carlos”; expresa:

“En atención al Oficio Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0330-OF-GD, de fecha 22 de agosto de 2024, suscrito por el Mgs. Jimmy Alulema, Jefe de Ordenamiento Territorial, en el que solicita el informe correspondiente para la legalización del bien mostrenco en cumplimiento 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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

JOYA DE LOS SACHAS.

DATOS DEL PREDIO

Cantón: La Joya de los Sachas

Parroquia: San Carlos

Barrio/comunidad: Cabecera Parroquial

Zona: 04, Sector: 01

Manzana: 005, Lote N°: 009

Superficie total: 1.010,39 m²

Coordenada referencial:

WGS_1984_UTM_Zona_18S

Longitud (X): 290384

Latitud (Y): 9958131

Cota (Z): 264 msnm

(...)

DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN

Se realiza la inspección en campo el día 29/08/2024 en conjunto con los técnicos de GAD Parroquial San Carlos responsables de la solicitud. Del cual de manera general en el lote se evidencia lo siguiente:

- En sentido norte, este y oeste se encuentra limitado por calles; y en sentido sur se encuentra limitado por otro lote.
- No se evidencia construcciones de viviendas en el lote.

IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Amenaza de Deslizamiento. - El terreno del lote corresponde a una zona plana con pendientes de 0-5 %, lo que corresponde a nivel Bajo de susceptibilidad a deslizamientos o movimientos en masa.

âª Amenaza de Inundación. - Muestra ser un terreno con nivel Bajo de susceptibilidad ante la amenaza de inundación por desbordamiento, debido a que el río se encuentra a 115 metros aprox. Además de acuerdo a los antecedentes no se ha producido inundación por anegamiento en el sector.

âª Amenaza de Erosión. - En la actualidad no se observa afectaciones por Erosión al terreno.

âª Amenazas Antrópicas. - De acuerdo a la información recopilada en sentido este del lote cruza una tubería de oleoducto, mismo que debido a la falta de información suficiente no se puede determinar el nivel de amenaza hacia el predio.

Otras consideraciones: No se detalla la amenaza por fallas geológicas y sismicidad debido a la información inexistente de estudios locales.



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Recomendaciones

“Se indica la normativa vigente que se debe cumplir como medidas preventivas en caso de construcción:

- Cumplir con la Ordenanza del PUGS vigente, en función a las directrices emitidas por las áreas pertinentes.
- Sacar el permiso de construcción correspondiente.
- Cumplir con las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) y métodos de prevención Sismo-resistente.
- Determinar la aceleración de la infraestructura según el tipo de construcción que se establezca (Normales, Especiales o Esenciales).”

3.- Con Informe n° GADMCJS-UAC-2024-407-I de 24 de noviembre del 2024, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez Echeverría, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, expone:

(...) Revisado el Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, archivos físicos catastrales, realizada la inspección insitu; y en base al expediente de legalización de Bien Mostrenco, se constató que corresponde al lote #009, manzana #005, sector #01, zona #04 de la cabecera parroquial urbana San Carlos y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral: **220353040100500900000000** Zona: **Urbana**

Historial registro catastral: Desde el año **2024**
Ubicación: Parroquia: **San Carlos**;
Cabecera parroquial urbana **San Carlos**
zona **#04**, sector **#01**, manzana **#005**, lote **# 009**;
Dirección: **Avenida Principal y Calle “3”**

Servicios e
Infraestructura Básica: **Red Agua potable, energía eléctrica,
Vía asfaltada, recolección de basura, etc.**
Área de terreno: **1.010,39 m2**
Edificación: **No**
Escritura: **No** (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: **Público**
Situación Actual: **Posesionario**

Avalúo de la edificación: USD 00,00



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Avalúo del terreno: USD 4.638,51

Valor de la propiedad: USD 4.638,51

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 2024-2025...”*

4.- Mediante oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0030-OF-GD de fecha 22 de noviembre de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, Certifica; que una vez revisados los archivos del Registro de la Propiedad desde el año 1991, hasta la presente fecha **NO** se ha encontrado datos de inscripción sobre el lote No. 09, Manzana No. 05, sector No. 01 (Cabecera parroquial San Carlos), zona No. 04.

5.- Mediante Informe No. 019-LC-RDB-GADMCJS-2024, de fecha 29 de noviembre del 2024, suscrito por el Arq. William Cabay Cabay, Analista de Planeamiento Urbano, expone:

“(…) 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 (CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS).

UBICACIÓN:

Provincia: ORELLANA.

Cantón: LA JOYA DE LOS SACHAS.

Parroquia: SAN CARLOS.

Sector: 01(CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS).

(…) 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 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, sobre la legalización del predio global la cual consta con las siguientes características:

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ("GADMCJS-2024-RBM-12").

Lote: 009

Manzana: 005

Sector: 01 (Cabecera Parroquial Urbana San Carlos)



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Zona: 04

Linderos y dimensiones

Norte. - DEL P01 AL P02 EN 26.97m CON CALLE 3.

Sur. - DEL P05 AL P06 EN 21.40m CON LOTE 05.

DEL P07 AL P08 EN 28.80m CON LOTE 08.

Este. - DEL P02 AL P03 EN 37.67m CON AV. PRINCIPAL.

DEL P03 AL P04 EN 3.18m CON AV. PRINCIPAL.

DEL P04 AL P05 EN 18.93m CON AV. PRINCIPAL.

Oeste. - DEL P06 AL P07 EN 26.40m CON LOTE 08.

DEL P08 AL P01 EN 12.09m CON CALLE 3.

Área total: 1010.39m²

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe
nºGADMCJS-UAC-2024-407-I)**

- Registro en el SIGC:	GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS.
- Predio:	URBANO
- Clave catastral:	220353040100500900000000
- Título de propiedad:	NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA
- Tenencia:	PÚBLICA.

Avaluó de la edificación:	USD 00,00
Avaluó del terreno:	USD 4.638,51
Valor de la propiedad:	USD 4.638,51

(...) CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES:

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.
- Con estos antecedentes, recomiendo se atienda lo solicitado.”

6.- Con Informe No. 012-A-DGP-BM-GADMCJS-2024, de 09 de diciembre del 2024, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación, Manifiesta:

(...) ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. “GADMCJS-2024-RBM-12”

1.- BASE LEGAL:



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

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:

Mediante oficio N.-WE-GADPRSC-045-2024, de fecha 26 de febrero del 2024, el señor. WILMAN HERNÁN ESPÍN OCHOA PRESIDENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL SAN CARLOS, solicita autorice la legalización de un del terreno que se encuentra frente a la Iglesia Católica en la calle "B" y Avenida San Carlos.

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:

Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0130-M-GD de fecha 28 de marzo de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas Henao, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM 12".

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:

Provincia: Orellana

Cantón: La Joya de los Sachas

Sector: 01 Cabecera Parroquial Urbana San Carlos

Parroquia: San Carlos

Zona: 04

Manzana: 05|

Lote: 09

Linderos y Dimensiones:



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 26.97m CON CALLE 3.

Sur. – DEL P05 AL P06 EN 21.40m CON LOTE 05. DEL P07 AL P08 EN 28.80m CON LOTE 08.

Este. – DEL P02 AL P03 EN 37.67m CON AV. PRINCIPAL. DEL P03 AL P04 EN 3.18m CON AV. PRINCIPAL. DEL P04 AL P05 EN 18.93m CON AV. PRINCIPAL.

Oeste. - DEL P06 AL P07 EN 26.40m CON LOTE 08. DEL P08 AL P01 EN 12.09m CON CALLE 3.

Área total: 1010.39m²

Área de afectación: 0.00m²

Área Total: 1010.39 m²

b).- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2024-407-I de fecha 21 de noviembre de 2024, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez / 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:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave Catastral: 220353040100500900000000 Zona: Urbana

Historial registro catastral: Desde el año 2024

Ubicación: Parroquia: San Carlos;

Cabecera parroquial urbana San Carlos

Zona #04, sector #01, manzana #005, lote # 009;

Dirección: Avenida Principal y Calle “3”

Servicios e Infraestructura Básica: Red Agua potable, energía eléctrica,

Vía asfaltada, recolección de basura, etc.

Área de terreno: 1.010,39 m²

Edificación: No

Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)

Tenencia: Público

Situación Actual: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 4.638,51

Valor de la propiedad: USD 4.638,51

c). - Mediante informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024 de fecha 29 de noviembre de 2024, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay / ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO, indica que el lote signado con el No. 09, Manzana No. 05, sector No. 01 (Cabecera Parroquial Urbana San Carlos), zona No. 04, se encuentra ubicado en la Cabecera Parroquial San Carlos, el mismo que cumple con todas las regularizaciones mínimas de la Cabeceras Parroquiales y, No se opone al Plan de Uso y Gestión del Suelo Vigente.



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

d). - Mediante informe INF-N° 053- GADMCJS-GR-2024 de fecha 12 de septiembre del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho / JEFE DE UNIDAD DE GESTION DE RIESGOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL JOYA DE LOS SACHA, luego de su análisis de gestión de riesgos concluye que el predio se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa.

Se adjunta el oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0030-OF-GD de fecha 22 de noviembre de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, que en lo principal indica: Revisados los Índices y Repertorios desde el año 1991, hasta la presente fecha NO se ha encontrado datos de inscripción sobre el lote No. 09, Manzana No. 05, sector No. 01 (Cabecera parroquial San Carlos), zona No. 04.

Mediante memorando N0. 003-BM-UOT-GADMCJS-2024-M-GD, de fecha, 2 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre / JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, indica que conforme a la: ORDENANZA SUSTITUTIVA 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 Y 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, ES FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del área con clave catastral referencial del predio 220353040100500900000000, ubicado como zona #04, sector #01, manzana #005, lote # 09, Parroquia San Carlos, cabecera parroquial urbana, con un área total de 1.010,39,m2, CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LAS CABECERAS PARROQUIAL; cuyos linderos y dimensiones son: al NORTE: DEL P01 AL P02 EN 26.97m CON CALLE 3; SUR: DEL P05 AL P06 EN 21.40m CON LOTE 05.DEL P07 AL P08 EN 28.80m CON LOTE 08; ESTE: DEL P02 AL P03 EN 37.67m CON AV. PRINCIPAL. DEL P03 AL P04 EN 3.18m CON AV. PRINCIPAL. DEL P04 AL P05 EN 18.93m CON AV. PRINCIPAL; OESTE: DEL P06 AL P07 EN 26.40m CON LOTE 08. DEL P08 AL P01 EN 12.09m CON CALLE 3.

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisados los informes técnicos que forma parte de este expediente administrativo, se determina que el lote de terreno antes mencionado se encuentra ubicado en el área urbana, favorable para la declaratoria de bien mostrenco, respetuosamente recomendando se continúe con el trámite de conformidad con la ordenanza: *“que regula el proceso de incorporación de bienes*



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

mostrencos al patrimonio municipal, su uso y adjudicación a favor de poseionarios en el cantón La Joya de Los Sachas”.

7.- Secretaría General del GADM de La Joya de los Sachas con fecha 23 días del mes de enero del 2025, 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 09, manzana 05, zona 04, (cabecera parroquial San Carlos), ubicado en la parroquia San Carlos, del cantón La Joya de los Sachas, con una superficie de: 1.010.39 metros cuadrados.

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

- Medio de comunicación social: “Radio Spacio 104.3fm”, conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGAE-2025-0030-M-GD.
 - Fecha de inicio de la publicación: 11 de enero de 2025
 - Fecha intermedia de la publicación: 14 de enero de 2025
 - Fecha de finalización de la publicación: 17 de enero de 2025
- Ø Fijación de carteles: “Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas” y “CASIGAP” y Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial San Carlos.
- Fecha de inicio de la publicación: 11 de enero de 2025
 - Fecha de finalización de la publicación: 17 de enero de 2025

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.

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.”





Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

“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. 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. 416.- Bienes de dominio público. - Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

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



Memorando Nro. GADMCS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.”

"Art. 417.- Bienes de uso público. - 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 de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

(...) b) Las plazas, parques..."

"Art. 423.- Cambio de categoría de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros.

Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.”

"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...”

1. CÓDIGO CIVIL:

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

“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.”

“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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

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 San Carlos se identifica el lote ubicado en el centro poblado San Carlos, área del proceso se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

Manzana: 005 - Lote 009

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave Catastral: 2203530401005009000000000 Zona: Urbana

Historial registro catastral: Desde el año 2024

Ubicación: Parroquia: San Carlos;

Cabecera parroquial urbana San Carlos

Zona #04, sector #01, manzana #005, lote # 009;

Dirección: Avenida Principal y Calle “3”

Servicios e Infraestructura Básica: Red Agua potable, energía eléctrica,

Vía asfaltada, recolección de basura, etc.

Área de terreno: 1.010,39 m²

Edificación: No

Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)

Tenencia: Público

Situación Actual: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 4.638,51

Valor de la propiedad: USD 4.638,51

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-12, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-12, se observa que se ha cumplido con el procedimiento,



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

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.

Respecto a la categoría del bien, si bien por mandato legal los bienes mostrencos son de dominio privado por el destino y uso que actualmente se está dando al bien, se le debe categorizar como un bien de Dominio Público en la sub categoría de Bien de Uso Público, acorde a lo estipulado en la letra b) del artículo 417 del COOTAD.

B. 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-12.

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.

De ser decisión del Concejo Municipal la declaratoria de bien mostrenco, la resolución deberá contener los siguientes elementos:

1.- Declarar Bien Mostrenco al lote de terreno de las siguientes características:

Manzana: 005 - Lote 009

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave Catastral: 2203530401005009000000000 Zona: Urbana

Historial registro catastral: Desde el año 2024

Ubicación: Parroquia: San Carlos;

Cabecera parroquial urbana San Carlos

Zona #04, sector #01, manzana #005, lote # 009;

Dirección: Avenida Principal y Calle "3"

Servicios e Infraestructura Básica: Red Agua potable, energía eléctrica,

Vía asfaltada, recolección de basura, etc.

Área de terreno: 1.010,39 m²

Edificación: No

Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Tenencia: Público

Situación Actual: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 4.638,51

Valor de la propiedad: USD 4.638,51

Linderos y Dimensiones:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 26.97m CON CALLE 3.

Sur. – DEL P05 AL P06 EN 21.40m CON LOTE 05. DEL P07 AL P08 EN 28.80m CON LOTE 08.

Este. – DEL P02 AL P03 EN 37.67m CON AV. PRINCIPAL. DEL P03 AL P04 EN 3.18m CON AV. PRINCIPAL. DEL P04 AL P05 EN 18.93m CON AV. PRINCIPAL.

Oeste. - DEL P06 AL P07 EN 26.40m CON LOTE 08. DEL P08 AL P01 EN 12.09m CON CALLE 3.

Área de terreno: 1.010,39 m2

2.- Cambiar de categoría del bien inmueble declarado mostrenco de la categoría de Bien de Dominio Privado a Bien de Dominio Público en la sub categoría de Bien de Uso Público, acorde a lo dispuesto en la letra g) del artículo 417 del COOTAD.

3.- 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 Público, Sub categoría Bien de Uso Público.

4.- 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 la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”.

Remito el Expediente Administrativo digital adjunto en el Sistema de Gestión Documental eDOC, signado con el Código GADMCJS-2024-RBM-12.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0152-M-GD

La Joya de los Sachas, 11 de febrero de 2025

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-SG-2025-0118-M-GD

Anexos: Informe modificado

- OFICIO
- PLANIMETRIA
- INFORME 291 - SAN CARLOS-signed.pdf
- INF-N-53 - UGR-DGP-GADMCJS-2024- GADP San Carlos - Frente a la Iglesia-signed.pdf
- INF-N-53 - UGR-DGP-GADMCJS-2024- GADP San Carlos - Frente a la Iglesia-signed-signed.pdf
- INFORME 407 - SAN CARLOS-signed.pdf
- PLANIMETRIA CORREGUIDA
- Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024
- No_ 012 CODIGO GADMCJS-2024-RBM-12 SAN CARLOS____-signed.pdf
- Planimetría actual.
- EXTRACTO GADMCJS-2024-RBM-12- SAN CARLOS, LOTE 9, MANZANA 5-Actualizado-signed.pdf
- certificado de publicación n° 14.pdf
- respuesta radio rbm-012.pdf
- oficio municipio rbm-012.pdf
- CERTIFICACIÓN-GADMCJS-2024-RBM-12-ubicado en la parroquia San Car-signed.pdf
- Fotografía de Fijación de EXTRACTO lote 009, manzana 05 San Carlos -signed.pdf

NUT: GADMCJS-2024-3593

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lidia Noemi Aldaz Campoverde	PS	2025-02-05	



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208