

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO UBICADO EN LA PARROQUIA SAN CARLOS, LOTE NO. 02, MANZANA NO. 014, CÓDIGO GADMCJS-2024-RBM-021

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-021, de un lote de terreno ubicado en la cabecera parroquial San Carlos, Manzana No. 014, Lote No. 002, 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:

A. ANTECEDENTES:

1.- Mediante Certificado de Posesión, de fecha 22 de agosto del 2023, suscrito por el Sr. Wilman Hernán Espín Ochoa – Presidente del Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural San Carlos. A petición verbal de la parte interesada, en su calidad de Presidente del GAD Parroquial Rural San Carlos, en uso de sus atribuciones que la ley le confiere CERTIFICA:

Que La Iglesia Evangélica Apostólica del Nombre de Jesús, es posesionada desde hace 25 años de un lote de terreno, ubicado en el lote No. 02, manzana 14, de la cabecera parroquial San Carlos, perteneciente a la jurisdicción de la parroquia San Carlos, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, mismo que se encuentra con los siguientes linderos:

Norte: Con lote 3; Sur: Con la calle A; Este: Con lote 1; y, Oeste: Con la calle 2, de una superficie total 681.70 metros cuadrados.

2.- Mediante Oficio S/N, de fecha 07 de noviembre del 2023, suscrito por la Sra. Arias Román María Eugenia, Solicitante, requiere de la manera más cordial se le ayude con la legalización de un terreno, ubicado en la parroquia San Carlos, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

3.- Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0191-M-GD de fecha 8 de mayo de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas Henao, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA,



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

asigna el código: "GADMCJS-2024-RBM 021", al expediente administrativo.

4.- Con Informe n° GADMCJS-UAC-2024-204-I de 10 de junio del 2024, suscrito por el Abg. Eduardo Jacinto Moreira Vélez, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, expone:

(...) Revisado la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, modulo urbano alfanumérica-gráfica, se constató que el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Topografía Municipal (*Lote 02, manzana n°14, sector CP San Carlos, parroquia San Carlos*), se registra como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: **IGLESIA EVANGELICA APOSTOLICA DEL NOMBRE DE JESÚS**

Clave catastral: 220353040201400200000000 Predio: Urbano

Ubicación: Parroquia: **San Carlos**

Sector: **Cabecera parroquial urbana San Carlos**

Zona # **04**, sector # **02**, manzana # **014**, lote # **002**;

Calle: **Calle “A” y calle “2”**

Superficie del lote: **681,70 m2**

Área de edificación: **124,00 m2**

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

Tenencia: **Privada**

Situación actual-ocupante: **Posesionaria**

Avalúo de la edificación: **USD. 4.728,54**

Avalúo del terreno: **USD. 3.216,60**

Valor de la propiedad: **USD. 7.945,14**

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 urbanos, para el bienio 2024-2025...*”

5.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0101-M-GD de fecha 18 de junio de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, Certifica; Revisados los Índices y Repertorios desde el año 1991, hasta la presente fecha se ha constatado que en el Registro de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas **NO** consta inscrito el Predio: Urbano Ubicado: en la Parroquia: San Carlos – Sector: Cabecera parroquial urbana San Carlos Zona # 04, sector # 02, manzana # 014, lote # 002; Calle: Calle “A” y calle “2” Superficie del lote: 681,70 m2, a nombre de la de IGLESIA EVANGELICA APOSTOLICA DEL NOMBRE DE JESUS, **NI** del GADMCJS.

6.- Con Informe N° 042-GADMCJS-GR-2024, de 13 de agosto del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho, Jefe de Gestión de Riesgos, emite el “Informe de



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

Riesgos de un lote terreno ubicado en la parroquia San Carlos"; expresa:

(...) En atención al Memorando Nro. GADMCJS- DGP-UOT-2023-0724-M-GD, con fecha 01 de julio de 2024, emitido por el Mgs. Jimmy Ernesto Alulema Alvarado. JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, quien solicita se de atención al Oficio N°. s/n Sra. Arias Román María Eugenia, y se remita un informe de riesgos para continuar con el proceso de legalización de un terreno.

Datos del predio a fraccionar (sic)

Propietario: Iglesia Evangélica Apostólica del Nombre de Jesús.

Lote: 02

Manzana: 14

Sector: 02

Zona: 04

Parroquia: San Carlos

Superficie total: 681.70 m2.

Condición del lote: En proceso de legalización

OBJETIVO GENERAL

Dar atención a la solicitud de factibilidad de riesgos del lote N.º 02, ubicado en el en la parroquia San Carlos en La Joya de los Sachas

Ubicación Geográfica Referencial.

El lote de terreno se encuentra ubicado en el barrio Las Delicias en el cantón La Joya de los Sachas., con coordenadas UTM referenciales: X 290591.43 Y 9957945.31 SUR, sobre una superficie de 681.70 m2

Inspección

El 13 de agosto de 2024 se procede a realizar la inspección visual en campo al *Lote 02, manzana 14 sector 2 zona 04* ubicado en la parroquia San Carlos, sector poblado, en el recorrido se puede observar lo siguiente:

- Vías asfaltadas
- Servicios básicos
- La construcción de una iglesia construcción mixta

Amenazas que puedan afectar a la propiedad.

El sector donde se encuentra ubicado el lote de terreno en la actualidad no presenta



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

amenazas ya que es una superficie visualmente plana con inclinación <5%, no se registra u observa tendencia a inundaciones por desbordamiento de ríos o vertientes, como también no se evidencia, quebradas o pendientes empinadas que puedan causar afectación. Como indica en las fotografías.

Conclusión

En la fase en campo se pudo validar que el Lote# 02, ubicada en la manzana# 14 sector# 02, zona 04, no registra antecedentes de inundaciones según datos de consulta en campo, referente a la ubicación y desde el análisis de la gestión de riesgos expresa que el lote de terreno se encuentra FUERA DE LA ZONA DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DESLIZAMIENTO EN MASA.

Recomendación.

- Cumplir con la **ORDENANZA DEL PUGS** vigente, y las directrices emitidas por las demás áreas pertinentes.
- En caso de realizar o ampliar una infraestructura cumplir con la normativa vigente de construcción de 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).

7.- Mediante Informe No. 009-LC-BM-GADMCJS-2024, de fecha 04 de septiembre del 2024, suscrito por el Arq. William Cabay Cabay, Analista de Planeamiento Urbano, expone:

“(…) 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: 02 (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,



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

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-021").

Lote: 002
Manzana: 014
Sector: 02 (Cabecera Parroquial Urbana San Carlos)
Zona: 04

Linderos y dimensiones

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 34.15m CON LOTE 03.

Sur. - DEL P03 AL P04 EN 33.25 m CON CALLE A DE 10.00M DE ANCHO.

Este. - DEL P02 AL P03 EN 20.17m CON LOTE 01.

Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 20.30m CON CALLE 2 DE 10.00M DE ANCHO.

Área total: 681.70m²

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe
nºGADMCJS-UAC-2024-204-I)**

- Registro en el SIGC: **IGLESIA EVANGELICA APOSTOLICA DEL
NOMBRE DE JESÚS.**
- Predio: **URBANO**
- Clave catastral: **220353040201400200000000**
- Título de propiedad: **NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA**
- Tenencia: **PRIVADA.**

Avaluó de la edificación: **USD 4.728,54**
Avaluó del terreno: **USD 3.216,60**
Valor de la propiedad: **USD 7.945,14**

(...) 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.”

8.- Con Informe No. 009-A-DGP-BM-GADMCJS-2024, de 27 de septiembre del 2024, suscrito por el Arq. William Fernando Caizatoa Guamba, Directora de Gestión de

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

Planificación (e), Manifiesta:

(...) ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. "GADMCJS-2024-RBM-021"

1.- BASE LEGAL:

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 s/n de fecha 7 de noviembre del 2023, suscrito por la señora Arias Román María Eugenia, solicita de la manera más comedida se le autorice con la legalización de un bien mostrenco ubicado en la parroquia San Carlos, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

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-2024-0191-M-GD de fecha 8 de mayo de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas Henao, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM 021".

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: 02 (Cabecera Parroquial Urbana San Carlos)

Parroquia: San Carlos



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

Zona: 04
Manzana: 014
Lote: 02

Linderos y Dimensiones:

Norte. – P01 AL P02 EN 34.15m CON LOTE 03.
Sur. - P03 AL P04 EN 33.25 m CON CALLE “A” DE 10.00 metros DE ANCHO.
Este. - P02 AL P03 EN 20.17m CON LOTE 01.
Oeste. - P04 AL P01 EN 20.30m CON CALLE 2 DE 10.00M DE ANCHO.

Área total: 681.70 m²
Área de afectación: 0.00m²
Área Total: 681.70 m²

b).- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2024-204-I de fecha 10 de junio de 2024, suscrito por el Abg. Eduardo Jacinto Vélez Moreira Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros (subrogante), 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: IGLESIA EVANGELICA APOSTOLICA DEL NOMBRE DE JESÚS

Clave catastral: 220353040201400200000000
Predio: Urbano Ubicación: Parroquia: San Carlos
Sector: Cabecera parroquial urbana San Carlos
Zona # 04, sector # 02, manzana # 014, lote # 002; Calle: Calle “A” y calle “2” Superficie del lote: 681,70 m²
Área de edificación: 124,00 m²
Título de propiedad: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: Privada

Situación Actual – ocupante: Posesionaria
Avalúo de la edificación: USD 4.728,54
Avalúo del terreno: USD 3.216,60
Valor de la propiedad: USD 7.945,14

c). - Mediante informe No. 009-LC-BM-GADMCJS-2024 de fecha 4 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay / ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO, indica que el lote signado con el No. 02, Manzana No. 14, se encuentra en la Cabecera Parroquial Urbana San Carlos, el mismo que cumple con todas las regularizaciones mínimas de las 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-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

d). - Mediante informe INF-N° 042- GADMCJS-GR-2024 de fecha 13 de agosto 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 memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0103-OF-GD de fecha 20 de junio 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 se ha constatado que en el Registro de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas NO consta inscrito el Predio: Urbano Ubicado: en la Parroquia: San Carlos – Sector: Cabecera parroquial urbana San Carlos Zona # 04, sector # 02, manzana # 014, lote # 002; Calle: Calle “A” y calle “2” Superficie del lote: 681.70 m2, a nombre de la de IGLESIA EVANGELICA APOSTOLICA DEL NOMBRE DE JESUS, NI del GADMCJS.

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisados los informes técnicos que forma parte de este expediente administrativo, respetuosamente solicito 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 poseionarios en el cantón La Joya de Los Sachas”*.

9.- 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 zona # 04, sector # 01 (Cabecera Parroquial Urbana San Carlos), manzana # 14 lote # 02), ubicado en la cabecera parroquial San Carlos, perteneciente al cantón La Joya de los Sachas, Calle “A” y Calle “2”, con una superficie de Área Total: 681.70m2.

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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

- Medio de comunicación social: “Radio Spacio 104.3fm”, conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGCI-2025-0018-M-GD.
- Fecha de inicio de la publicación: 07 de diciembre de 2024
- Fecha intermedia de la publicación: 10 de diciembre de 2024
- Fecha de finalización de la publicación: 13 de diciembre de 2024

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: 07 de diciembre de 2024
- Fecha de finalización de la publicación: 13 de diciembre 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.

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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

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...”

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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

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 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 Cabecera Parroquial de la parroquia rural de San Carlos, cantón La Joya de los Sachas se identifica el lote ubicado en la cabecera parroquial urbana San Carlos, el cual



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

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:

Manzana: 014 - Lote 002

Registro en el SIGC: **IGLESIA EVANGELICA APOSTÓLICA DEL NOMBRE DE JESÚS**

Clave catastral: 220353040201400200000000

Pedio: Urbano

Ubicación: Parroquia: **San Carlos**

Sector: **Cabecera parroquial urbana San Carlos**

Zona # **04**, sector # **02**, manzana # **014**, lote # **002**;

Calle: **Calle "A"** y calle **"2"**

Superficie del lote: **681,70 m²**

Área de edificación: **124,00 m²**

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

Tenencia: **Privada**

Situación actual-ocupante: **Posesionaria**

Avalúo de la edificación: **USD. 4.728,54**

Avalúo del terreno: **USD. 3.216,60**

Valor de la propiedad: **USD. 7.945,14**

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior, se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-021, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-021, 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.

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, con fundamento en la base legal transcrita y los informes técnicos constantes en el Expediente Administrativo, 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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

administrativo con Código GADMCJS-2024-RBM-021.

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 respecto a la declaratoria de bien mostrenco, resolución que deberá contener los siguientes elementos:

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

Manzana: 014 - Lote 002

Registro en el SIGC: **IGLESIA EVANGELICA APOSTÓLICA DEL NOMBRE DE JESÚS**

Clave catastral: 220353040201400200000000 Predio: Urbano

Ubicación: Parroquia: **San Carlos**

Sector: **Cabecera parroquial urbana San Carlos**

Zona # **04**, sector # **02**, manzana # **014**, lote # **002**;

Calle: **Calle "A"** y calle **"2"**

Superficie del lote: **681,70 m²**

Área de edificación: **124,00 m²**

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

Tenencia: **Privada**

Situación actual-ocupante: **Posesionaria**

Avalúo de la edificación: **USD. 4.728,54**

Avalúo del terreno: **USD. 3.216,60**

Valor de la propiedad: **USD. 7.945,14**

Linderos y Dimensiones:

Norte. – P01 AL P02 EN 34.15m CON LOTE 03.

Sur. - P03 AL P04 EN 33.25 m CON CALLE "A" DE 10.00 metros DE ANCHO.

Este. - P02 AL P03 EN 20.17m CON LOTE 01.

Oeste. - P04 AL P01 EN 20.30m CON CALLE 2 DE 10.00M DE ANCHO.

Área de terreno: 681,70 m²

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.

3.- Solicitar a la señora Alcaldesa disponga la continuación del trámite hasta perfeccionar



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

la presente resolución y la consolidación de la propiedad del bien inmueble en favor del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 14, 15 y 16 de la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”.

Remito el Expediente Administrativo digital adjunto en el Sistema de Gestión Documental eDOC, signado con el Código GADMCJS-2024-RBM-021.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-SG-2025-0089-M-GD

Anexos:

- ANEXOS
- OFICIO
- OFICIO
- INF-N.- 61.- GADMCJS-GR-2023-24-11-2023 Lote Maria Arias-signed.pdf
- 301-CERTIFICACION SAN CARLOS-signed.pdf
- Informe No. 018-LC-BM-GADMCJS-2023
- PLANIMETRIA
- ARCHIVO SHAPE
- Inf.204 -NUT2023-15965-530402014002-BieMos-signed LOTE 02.pdf
- INF-N.- 42.- GADMCJS-GR-2024-13-08-2024 Lote Maria Arias-signed.pdf
- Informe No. 009-LC-BM-GADMCJS-2024
- INF-N.- 42.- GADMCJS-GR-2024-13-08-2024 Lote Maria Arias-signed-2.pdf
- No. 009 CODIGO GADMCJS-2024-RBM-021 IGLESIA EVANGELICA SAN CARLOS (1)-signed.pdf
- INFORME 009-BM-signed.pdf
- Informe válido.
- PLANO DE SAN CARLOS (MOSTRENCO IGLESIA)20240930.pdf
- EXTRACTO GADMCJS-2024-RBM-021 -SAN CARLOS- LOTE 02, MANZANA 14(1)-signed.pdf
- oficio radio gadmcjs-2024-rbm-021.pdf
- certificaciõn radio gadmcjs-2024-rbm-021.pdf
- CERTIFICADO DE PUBLICACION N° 52-signed.pdf
- CERTIFICADO DE PUBLICACION N° 04-signed.pdf



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0164-M-GD

La Joya de los Sachas, 20 de febrero de 2025

- ION GADMCJS-2024-RBM-021- cabecera parroquial san carlos-lote 02, manzana 014, sector 01.-signed.pdf
- lote 02 manzana 14 san carlos-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2023-15965

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lidia Noemi Aldaz Campoverde	PS	2025-02-19	

