

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: REMITO EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO
UBICADO EN LA CABECERA PARROQUIAL UNIÓN MILAGREÑA,
LOTE No. 01, MANZANA No. 03

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-045, de un lote de terreno ubicado en la cabecera parroquial “Unión Milagreña”, Manzana No. 03, Lote No. 01, de la parroquia Unión Milagreña, 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 S/N. de fecha 01 de julio de 2024, suscrito por el Señor. Andrés Florentino Requelme Rodríguez, residente de la cabecera parroquial Unión Milagreña, quien en su parte pertinente manifiesta “El motivo de presente (sic) documento es con la finalidad de solicitarle me ayude con la escritura de un bien mostrenco con el N° 01 manzana 03 sector 2 de la cabecera parroquial Unión Milagreña.

2.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0339-M-GD. De fecha 09 de julio de 2024, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao, Secretaria General del GADMCJS, el cual en su parte pertinente manifiesta: “otorgando (sic) fiel cumplimiento al artículo 4 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. Procedo a indicar para la continuación del trámite pertinente que el código del expediente administrativo es el siguiente: "GADMCJS-2024-RBM-045".”

3.- Con fecha 15 de octubre de 2024, el Topógrafo Milton Godoy Aguilar, funcionario de la Unidad de Ordenamiento Territorial, realiza el Levantamiento Planimétrico Georreferenciado del bien Mostrenco GADMCJS-2024-RBM-045.

UBICACIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVO.

PROVINCIA ORELLANA
CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA
ZONA 09
SECTOR 02
C.P. UNIÓN MILAGREÑA
MANZANA 03
LOTE 01

ORIENTACION	LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE 01 - MZ 03
NORTE	DEL P01 AL P02 EN 32.50m CON AV. PRINCIPAL
SUR	DEL P03 AL P04 EN 31.85m CON LOTE 06
ESTE	DEL P02 AL P03 EN 19.91m CON LOTE 02
OESTE	DEL P04 AL P01 EN 20.56m CON CALLE 2

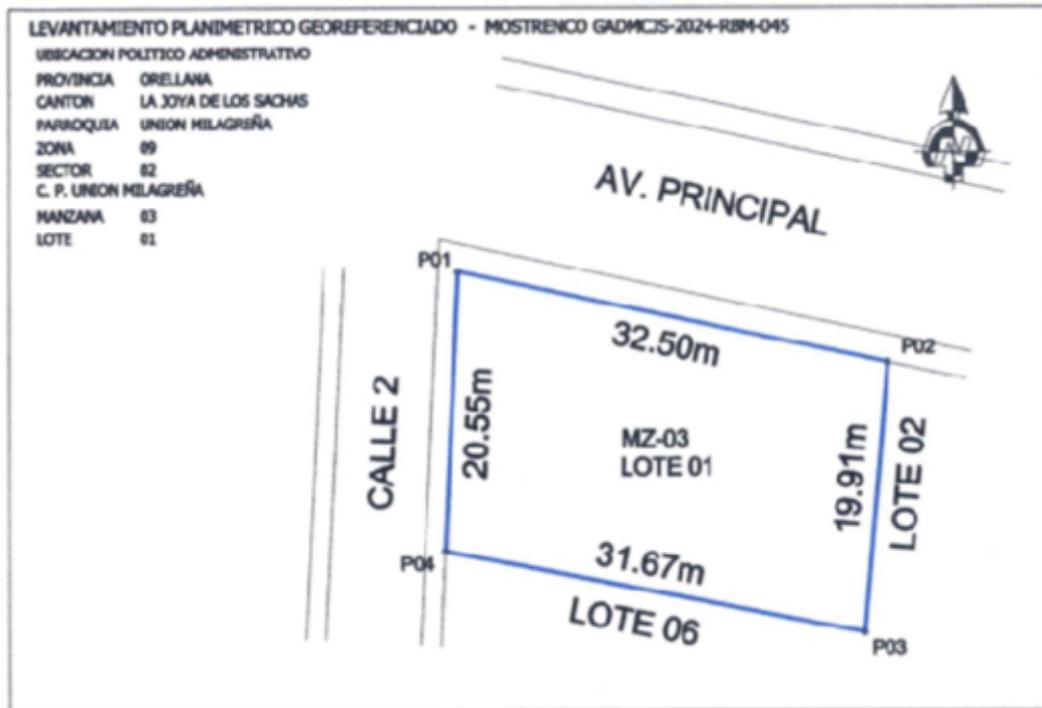
AREA UTIL LOTE 01	643.21 m2
AREA DE AFECTACION	0.00 m2
AREA TOTAL LOTE 01	643.21 m2

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025



4.- Con Informe N° 067-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de 22 de octubre del 2024, suscrito por el Lcdo Jenrry Simaleza Camacho, jefe de gestión de riesgos, emite el “Informe de Riesgos (Bien Mostrenco)”; expresa:

“(…) En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-1148-M-GD, DE fecha 15 de octubre de 2024, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, quien solicita atender a Oficio N.º s/n, de fecha 01 de julio de 2024 suscrito por el Sr: Andrés Florentino Requelme Rodríguez y se remita un informe de Gestión de Riesgos para continuar con el trámite de legalización del perdido que se encuentra ubicado en la cabecera parroquial Unión Milagreña cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana signado como lote N° 01, manzana 03, sector 2, conforme 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 EL ARTICULO 7 CORRESPONDIENTE A LA PUBLICACIÓN.

(…)

4.- DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN:

Se procede a realizar la inspección al lote de terreno el día 16 de octubre de 2024, de



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

manera general se puede apreciar que conforma con una topografía plana con un suelo firme, con vías de acceso principal asfaltada entre otros, como también se observó que el lote en la actualidad cuenta con una vivienda de madera la cual es habitada.

DATOS DEL PREDIO

Lote N°: 001

Manzana: 03

Sector: 02

Zona: 09

Superficie: 643.21m²

Coordenada referencial:

WGS_1984_UTM_Zona_18S

Longitud (X): 301414

Latitud (Y): 9959795

(...)

6.- CONCLUSIÓN.

Una vez verificado la ubicación del lote y su entorno y del análisis de las condiciones geográficas de lote de terreno con descripción catastral: lote 001, manzana 03, sector 02, ubicado en la parroquia Unión Milagreña, se concluye que este se encuentra en la actualidad FUERA DE LA ZONA DE ALTO RIESGO ANTE LA AMENAZA DE INUNDACIÓN Y DESLIZAMIENTO EN MASA.

7. RECOMENDACIÓN

En función a los riesgos identificado se propone las siguientes medidas preventivas no estructurales a considerar:

Cumplir con las normativas locales de construcción y zonificación para garantizar la seguridad y sostenibilidad de posibles edificaciones.

- la Ordenanza del PUGS vigente, en función a las directrices emitidas por las áreas pertinentes.
- En el caso de realizar una construcción o remodelación de la misma el propietario deberá 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).

Nota. Este informe no autoriza actividades constructivas, no autoriza la legalización de predios o urbanizaciones, no autoriza diligencias de compra o de venta, únicamente determina los riesgos naturales y antrópicos que se encuentra dentro del predio e indica el

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

cumplimiento de las Leyes, Ordenanzas Municipales y Normas de construcción.”

5.- Con INFORME N°. GADMCJS-UAC-2024-393-I de fecha 29 de octubre del 2024, el Ing. Jorge Washington Sánchez Echeverría, jefe de la Unidad de Avaluos y Catastros, en su parte principal 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: 003 - Lote 001

Registro en el SIGC: **REQUELME RODRIGUEZ ANDRES FLORENTINO**

Clave catastral: **220358090200300100000000**

Predio: **Urbano**

Ubicación: **Cabecera Parroquial Unión Milagreña Zona # 09, sector # 02, manzana # 003, lote # 001; Calle principal: “Avenida Principal”.**

Superficie terreno: 643,21 m²

Área de edificación: 28,80 m²

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

Tenencia: **Privado**

Situación Actual: **Posesionario**

Avalúo de la edificación: **USD 1.223,82**

Avalúo del terreno: **USD 4.787,03**

Valor de la propiedad: **USD 6.010,85**

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 2024-2025”.

Nota: Conforme a la Ley de Registro, el Registro de la Propiedad es la entidad competente para certificar sobre la propiedad de un predio. **El Catastro no da, ni quita derechos sobre la titularidad de bienes inmuebles.**

6.- Mediante Oficio No. GADMCJS-RPM-2024-0029-OF-GD de 15 de noviembre del 2024, el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas, Registrador de la propiedad y Mercantil, en su parte principal expone:

“(…) Al respecto me permito indicar, que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor Andrés Florentino Requielme Rodríguez, NO consta inscrito el predio arriba detallado.

Además, se deja constancia que el Registro de la Propiedad, lleva los índices en orden alfabético, por personas, NO por número de lote.”

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

7.- Con Informe No. 018-LC-BM-GADMCJS-2024 de 28 de noviembre del 2024, el Arq. William Cabay Cabay, analista de planeamiento urbano, Manifiesta:

“(…) 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 UNIÓN MILAGREÑA).

(…)

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-RBM-045").	
Lote	: 001.
Manzana	: 003.
Sector	: 02 (CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA).
Zona	: 09.
Linderos y dimensiones.	
Norte	. - DEL P01 AL P02 EN 32.50m CON AV. PRINCIPAL.
Sur	. - DEL P03 AL P04 EN 31.67m CON LOTE 06.
Este	. - DEL P02 AL P03 EN 19.91m CON LOTE 02.
Oeste	. - DEL P04 AL P01 EN 20.55m CON CALLE 2.
Área total	: 643.21 m ²

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n.º GADMCJS-UAC-2024-393-I):	
-Registro en el SIGC	: RBQUELME RODRIGUEZ ANDRES FLORENTINO
-Predio	: URBANO.
-Clave catastral	: 220358090200300100000000
-Título de propiedad	: NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA.
-Tenencia	: PRIVADA.
Avalúo de la edificación:	USD 1.223,82
Avalúo del terreno:	USD 4.787,03
Valor de la propiedad:	USD 6.010,85

CONCLUSIONES 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.- Mediante Informe N° 006-BM-UOT-GADMCJS-2024, de fecha 09 de diciembre de 2024, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial GADMCJS, en el cual concluye:

(...)

CONCLUSIONES:

Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisada la información catastral, y conforme a la ORDENANZA 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, emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral referencial 220358090200300100000000, ubicado como lote #001, manzana #003, sector #02, zona 09, Unión Milagreña; Cabecera parroquial urbana, con un área total de 643.21 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos: Al NORTE: Del P01 al P02 en



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

32.50 m con Av. Principal, SUR: Del P03 al P04 en 31.67 m con LOTE 06, ESTE: Del P02 al P03 en 19.91 m con LOTE 02, OESTE: Del P04 al P01 en 20.55 m con Calle 2.

Se verifica que el lote #001, manzana #003, sector #02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana, consta registrado a nombre de Requelme Rodríguez Andrés Florentino. Además, en el predio se encuentra una edificación de 28,80 m², no registra datos de escritura pública cuya tenencia es privada. El avalúo de la edificación es de USD 1.223,82; el avalúo del terreno es de USD 4.787,03 dando como Valor de la propiedad de USD 6.010,85.

El lote en mención cumple con todas las regulaciones mínimas de las cabeceras parroquiales, se encuentra FUERA DE LA ZONA DE ALTO RIESGO ANTE LA AMENAZA DE INUNDACIÓN Y DESLIZAMIENTO EN MASA; así como también se ha constatado que a nombre del señor Andrés Florentino Requelme Rodríguez, NO consta inscrito el predio arriba detallado.

9.- Con INFORME N°. 013-A-DGP-BM-GADMCJS-2024 de 12 de diciembre del 2024 y suscrito por la Arq. Linda Leyda Sančan Lino, Directora de Gestión de Planificación, en el cual manifiesta:

(...)

“3.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0339-M-GD de fecha 9 de julio de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM-045".

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 Parroquia Unión Milagreña)

Parroquia: Unión Milagreña

Zona: 09

Manzana: 03

Lote: 01

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

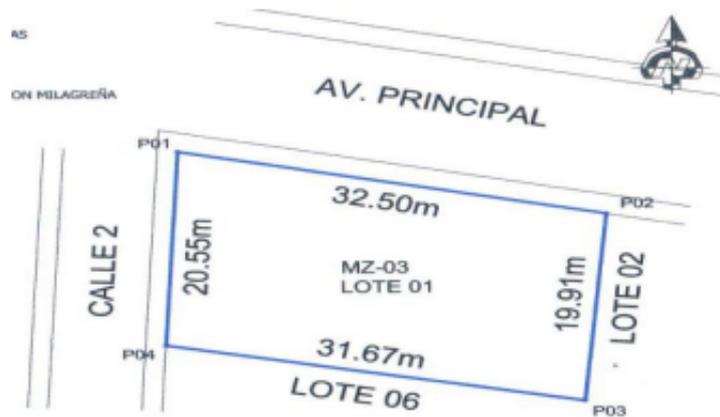


Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

Linderos y Dimensiones:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 32.50m CON AV. PRINCIPAL.
Sur. - DEL P03 AL P04 EN 31.67m CON LOTE 06.
Este. - DEL P02 AL P03 EN 19.91m CON LOTE 02.
Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 20.55m CON CALLE 2.
Área total: 643.21 m²
Área de afectación: 0.00 m²
Área total: 643.21 m²



b).- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2024-393-I de fecha 29 de octubre 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:

• **Manzana: 003 - Lote 001**

Registro en el SIGC: **REQUELME RODRIGUEZ ANDRES FLORENTINO**

Clave catastral: 220358090200300100000000

Predio: **Urbano**

Ubicación: **Cabecera Parroquial Unión Milagreña Zona # 09, sector # 02, manzana # 003, lote # 001;**

Calle principal: **“Avenida Principal”**.

Superficie terreno: 643,21 m²

Área de edificación: 28,80 m².

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

Tenencia: **Privado**

Situación Actual: **Posesionario**

Avalúo de la edificación: **USD 1.223,82**

Avalúo del terreno: **USD 4.787,03**



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

Valor de la propiedad: USD **6.010,85**

c).- Mediante informe No. 018-LC-BM-GADMCJS-2024 de fecha 28 de noviembre de 2024, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay / ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO, indica que el lote signado con el No. 01, Manzana No. 03, sector No. 02 (Cabecera Parroquial Unión Milagreña), zona No. 09, se encuentra ubicado en la Cabecera Parroquial Unión Milagreña, 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.

d).- Mediante informe INF-N° 067- GADMCJS-GR-2024 de fecha 22 de octubre del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenry 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-2024-0029-OF-GD de fecha 15 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, se ha constatado que a nombre del señor Andrés Florentino Requelme Rodríguez, NO consta inscrito el predio No. 01, Manzana No. 03, sector No. 02 (Cabecera Parroquial Unión Milagreña), zona No. 09.

Mediante memorando NO. 006-BM-UOT-GADMCJS-2024-M-GD, de fecha, 9 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 emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral referencial 220358090200300100000000, ubicado como lote #001, manzana #003, sector #02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana, con un área total de 643.21 m² conforme al levantamiento planimétrico georeferenciado, con los siguientes linderos: al NORTE: Del P01 al P02 en 32.50 m con av Principal, SUR: Del P03 al P04 en 31.67 m con LOTE 06, ESTE: Del P02 al P03 en 19.91 m con LOTE 02, OESTE: Del P04 al P01 en 20.55 m con Calle 2.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

“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, de la cabecera parroquial Unión Milagreña, es 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 mostrencos al patrimonio municipal, su uso y adjudicación a favor de poseionarios en el cantón La Joya de Los Sachas”*.

10.- Secretaría General del GADM de La Joya de los Sachas con fecha 28 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, lote #01, manzana #03, sector #02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana del cantón La Joya de los Sachas, con un área total de 643.21 m2.

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 Memorando Nro. GADMCJS-DGAE-2025-0028-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

- Fijación de carteles: “Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas” y “CASIGAP, y la Junta Parroquial Unión Milagreña.

- 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.”

11.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-SG-2025-0092-M-GD, de fecha 29 de enero de 2025, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao, Secretaria General del



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

GADMCJS, mediante el cual "expide la constancia de publicidad en un medio de comunicación social el EXTRACTO de fecha 31 de diciembre del 2024, del proceso GADMCJS-2024-RBM-045, correspondiente al bien mostrenco al patrimonio municipal, ubicado en la Cabecera parroquial Unión Milagreña urbana, lote #01, manzana #03, sector #02, zona 09, con un área total de 643.21 m2. Al respecto en cumplimiento al artículo 7 inciso 3 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, adjunto la CERTIFICACIÓN y remito el expediente correspondiente con la finalidad que se continúe con el trámite conforme a la ordenanza mencionada."

B. 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...”

2. CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN:

“**Art. 7.-** Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley...”



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

“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...”

3. CÓDIGO CIVIL:

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

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

“Art. 13.- INFORME JURÍDICO.- En caso de no existir oposición o con la resolución ejecutoriada que rechaza la oposición, Procuraduría Síndica emitirá el informe jurídico y remitirá todo el expediente administrativo a la Alcaldía, con el fin de que incluya dentro del orden del día que estime pertinente con el fin de que el Concejo Municipal emita la resolución sobre la base de los documentos constantes en el expediente.”

“Art. 14.- DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO.- En caso de que el Concejo Municipal resuelva la declaratoria de bien mostrenco, se deberá identificar plenamente el bien con su ubicación, linderos y superficie.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

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.”

C. 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 Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas se identifica el lote ubicado en las calles Av. Principal y Calle 2, el cual se encuentra en área urbana y no se registra propietario alguno, en consecuencia el presente proceso administrativo se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

Manzana: 03 - Lote 01
Registro en el SIGC: REQUELME RODRIGUEZ ANDRES FLORENTINO
Clave catastral: 220358090200300100000000
Predio: Urbano
Ubicación: Cabecera Parroquial Unión Milagreña Zona # 09, sector # 02,
manzana # 003, lote # 001;
Calle principal: "Avenida Principal".
Superficie terreno: 643,21 m²
Área de edificación: 28,80 m²

Título de propiedad: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: Privado
Situación Actual: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 1.223,82
Avalúo del terreno: USD 4.787,03
Valor de la propiedad: USD 6.010,85

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

NORTE:

DEL P01 AL P02 EN 32.50m CON AV. PRINCIPAL.

SUR:

- DEL P03 AL P04 EN 31.67m CON LOTE 06.

ESTE:

DEL P02 AL P03 EN 19.91m CON LOTE 02.

OESTE:

DEL P04 AL P01 EN 20.55m CON CALLE 2.

SUPERFICIE: 643.21 m²

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-045, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-045, 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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

existen causas de nulidad que alegar o causas que invaliden el proceso.

D. 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 administrativo con Código GADMCJS-2024-RBM-045.

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:

Clave catastral: 220358090200300100000000
Zona: Urbana
Ubicación: Cabecera Parroquial Unión Milagreña
Zona # 09, sector # 02, manzana # 003, lote # 001;
Dirección: Av. Principal de la parroquia Unión Milagreña y Calle "2".
Superficie terreno: 643,21 m²
Área de edificación: 28,80 m²
Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
Tenencia: Privado
Situación Actual: Posesionario
Avalúo de la edificación: USD 1.223,82
Avalúo del terreno: USD 4.787,03
Valor de la propiedad: USD 6.010,85

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

NORTE:

-DEL P01 AL P02 EN 32.50m CON AV. PRINCIPAL.

SUR:

- DEL P03 AL P04 EN 31.67m CON LOTE 06.

ESTE:

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

-DEL P02 AL P03 EN 19.91m CON LOTE 02.

OESTE:

-DEL P04 AL P01 EN 20.55m CON CALLE 2.

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 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-20247-RBM-045.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-SG-2025-0092-M-GD

Anexos:

- OFICIO
- SHAPE
- DIGITAL
- PLANIMETRIA
- INF-N.-67.- UGR-DGP-GADMCJS-2024- Andres Requelme U. Milagreña-signed.pdf
- INFORME 394 - UNIÓN MILAGREÑA-signed.pdf
- PLANO CORREGUIDO SR. ANDRES REQUELME
- Informe No. 018-LC-BM-GADMCJS-2024
- 006-MOSTRENCO-REQUELME RODRIGUES-UNION MILAGREÑA-signed.pdf

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0172-M-GD

La Joya de los Sachas, 21 de febrero de 2025

- No. 013 CODIGO GGADMCJS-2024-RBM-045-Andres Requelme-signed.pdf
- EXTRACTO Unión Milagrema Lote 01-manzana 03-signed.pdf
- oficio municipio rbm-045.pdf
- respuesta radio rbm-045.pdf
- certificado de publicación n° 16.pdf
- MILAGREÑA SR REQUELME (1).pdf
- JS-2024-RBM-045- cabecera parroquia Union Milagreña, lote 01, manzana 03, sector 02.-signed (2).pdf

NUT: GADMCJS-2024-11249

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Byron Gustavo Salazar Murgueitio	PS	2025-02-20	

