

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: REMITIENDO CRITERIO LEGAL SOBRE LA ADJUDICACIÓN DEL
LOTE 05 DE LA MANZANA 19 SECTOR 02, ZONA 02, UBICADO EN
EL BARRIO LOS LAURELES

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2024-18466, en el cual se ha requerido el criterio legal, en esta consideración siendo el estado procesal pertinente y atención a lo dispuesto en el Art. 8 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS y sus posteriores relaciones, y en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, emito el siguiente criterio legal:

A. ANTECEDENTES:

1.- Con Oficio S/N, de fecha 11 de noviembre del 2024, el Sr. Claudio Marcos Correa, solicita al GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas la adjudicación del lote de terreno N° 05, manzana 19, Sector 01, Zona 02 ubicado en el Barrio Los Laureles, ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, manifestando que "me encuentro en posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por más de diez años", adjuntando la siguiente documentación:

a) Declaración Juramentada, celebrada en fecha 08 de noviembre del 2023, en la Notaría Pública del cantón La Joya de los Sachas, Provincia de Orellana, el Sr. Claudio Marcos Correa, declara bajo juramento, que:

a.1.- Es posesionario del bien antes indicado desde hace diez años, hasta la actualidad, de forma pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño.

a.2.- Además declara que no existe reclamo o litigio sobre la posesión, la propiedad o de los linderos con los colindantes sobre el predio en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de responsabilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

b) Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

c) Copia de cédula y certificado de votación.



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

d) Pago del impuesto predial del año 2024.

e) Línea de Fábrica del lote a adjudicarse.

f) Carta Compromiso de Pago

g) Certificación de ser Socio Activo del “Barrio los Laureles” conferido por la Abg. Alba Obaco – Presidenta del Barrio Los Laureles, en el cual manifiesta que el Sr. CLAUDIO MARCOS CORREA, con número de cédula N° 170259014-0 es socio activo del Barrio los Laureles, siempre se ha caracterizado por estar presente en todas las actividades del Barrio por más de diez años.

La presente certificación la hago en honor a verdad y a solicitud de la persona interesada para fines pertinentes.

2.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-SG-2023-0427-M-GD, de fecha 25 de diciembre de 2023, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao – Secretaria General, Certifica que revisada la ordenanza que regula el funcionamiento del Concejo Cantonal, Comisiones, Delegaciones y Representaciones del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, No existe la Comisión de Tierras del Gobierno Municipal.

3.- Informe Nro. GADMCJS-UAC-2024-420-I, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - jefatura de avalúos y catastros, de fecha 26 de noviembre del 2024, en el que indica: “Una vez realizada la inspección en campo, revisado los archivos físicos y el Sistema Catastral Municipal, en base al expediente de solicitud de escritura, suscrito por el señor Correa Claudio Marco, se constató que corresponde al lote #005, manzana #019, del Barrio Los Laureles ciudad La Joya de los Sachas y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:

(LOTE 005 – MANZANA 019)

Registro en el SIGC: CORREA CLAUDIO MARCOS.

- Clave Catastral: 220350020101900500000000

- Zona: Urbano.

- Ubicación: Parroquia: Joya de los Sachas; Barrio Los Laureles zona #02, sector #01, manzana #019, lote # 005; - -Dirección: Calle Moscó.

- Servicios e Infraestructura Básica: Energía eléctrica, Recolección de Basura, etc.

- Área de terreno: 109,00 m2

- Edificación: No

- Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)

-Tenencia: Privada

- Situación Actual – Ocupante: Posesionario

- Avalúo de la edificación: USD 00,00

- Avalúo del terreno: USD 3.982,27

- Valor de la propiedad: USD 3.982,27

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

(...).

Este predio es una fracción de uno de mayor superficie, de propiedad del GADMC La Joya de los Sachas”.

4.- Informe No. 003-LC-AD-GADMCJS-2023, de fecha 26 de enero del 2023, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay - Analista de Planeamiento Urbano, indica en el DESAROLLO: “Una vez que se ha procedido a realizar la inspección, revisión y análisis en lo que respecta al área técnica, conforme lo establece el PÁRRAFO SEGUNDO, NUMERAL 1, ARTICULO 8, DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA O DONACIÓN A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS Y REFORMA, NUMERAL 3 ARTÍCULO 8, sobre la legalización del predio la cual consta con las siguientes características:

“(...

a.- Nomenclatura, linderos y dimensiones del Lote:

Lote: 005

Manzana: 019

Sector: 01 (BARRIO LOS LAURELES)

Zona: 02

Superficie: 109.00 m²

Frente: 6.00 m

Linderos y Dimensiones:

NORTE: EN 6.00M CON CALLE MOSCU.

SUR: EN 6.00M CON LOTE 11.

ESTE: EN 18.25M CON LOTE 06, LOTE 07 y LOTE 8

OESTE: EN 18.25M CON lote 4.

b.- SE ENCUENTRA EN EL BARRIO LOS LAURELES, URBANO

(...).

c.- CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DEL BARRIO LOS LAURELES- ZONA URBANA.

d.- NOMBRE CON EL QUE CONSTA REGISTRADO EL BIEN INMUEBLE (Informe n° GADMCJS-UAC-2024-420-I, de fecha 26 de noviembre de 2024): A NOMBRE DE: CORREA CLAUDIO MARCOS.

e.- CLAVE CATASTRAL: 2203500201019005

f.- AVALÚO DEL PREDIO.

g.- Este predio es una fracción de uno de mayor superficie, de propiedad del GADMC de La Joya de los Sachas”.

h.- DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 10 RESPECTO AL PAGO DEL DERECHO DE TIERRA. “DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

**ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA O DONACIÓN A FAVOR DE LOS
POSESIONARIOS Y REFORMA”**

Superficie global (SG): 15.960,00 m²
Cuantía global (CG): USD 800,00
Superficie fraccionada (SF): 109,00 m²

Fijación del justo precio del lote fraccionado (FJPLF): ?
FJPLF= CG*SF/SG
FJPLF= USD 800,00 * 109,00 m² / 15.960,00 m²
FJPLF= USD 5,46

Valor calculado USD 5,46 ” (...)

1.12.- Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2025-0005-M-GD, de fecha 09 de enero del 2025, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas - Registrador de la Propiedad, indica lo siguiente: “Al respecto me permito Certificar. Que una vez revisado los archivos e índices del Registro de la Propiedad Municipal del Cantón la Joya de los Sachas desde el año mil novecientos noventa y uno hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del Señor. CORREA CLAUDIO MARCOS, NO consta registrado el predio antes descrito.

Y adjunta la ficha Registral N° 8647 del Gobierno Municipal, en la que se encuentra inscrita la Lotización Los Laureles.

1.13.- Mediante Oficio Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0573-OF-GD, de fecha suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre. Jefe de Ordenamiento Territorial, en el cual en su parte pertinente manifiesta: Se adjunta el informe técnico para continuar con el proceso conforme a la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA O DONACIÓN A FAVOR SE LOS POCESIONARIOS Y REFORMA, NUMERAL 3 ARTÍCULO 8, del señor Correa Claudio Marcos.

1.4.- Mediante Certificado Nro. 016-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 25 de febrero del 2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de Ordenamiento Territorial, en el cual certifica que el lote # 05 con clave catastral 2203500201019005000000000 consta inventariado como bien de dominio Privado.

2.- BASE LEGAL

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

“Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica”.

“Art. 31.- Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía”.

“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. 227.- La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.

“Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.
Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

“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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.
Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

“Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

(...).





Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

“Art. 340.- El sistema nacional de inclusión y equidad social es el conjunto articulado y coordinado de sistemas, instituciones, políticas, normas, programas y servicios que aseguran el ejercicio, garantía y exigibilidad de los derechos reconocidos en la Constitución y el cumplimiento de los objetivos del régimen de desarrollo.

El sistema se articulará al Plan Nacional de Desarrollo y al sistema nacional descentralizado de planificación participativa; se guiará por los principios de universalidad, igualdad, equidad, progresividad, interculturalidad, solidaridad y no discriminación; y funcionará bajo los criterios de calidad, eficiencia, eficacia, transparencia, responsabilidad y participación.

El sistema se compone de los ámbitos de la educación, salud, seguridad social, gestión de riesgos, cultura física y deporte, hábitat y vivienda, cultura, comunicación e información, disfrute del tiempo libre, ciencia y tecnología, población, seguridad humana y transporte”.

“Art. 375.- El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”

(...).

“Art. 376.- Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”.

“Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados”.





Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. COOTAD.

“Art. 2.- Objetivos.- Son objetivos del presente Código:

(...)

b) La profundización del proceso de autonomías y descentralización del Estado, con el fin de promover el desarrollo equitativo, solidario y sustentable del territorio, la integración y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico de la población”;

“Art. 3.- Principios.- El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

(...).

La unidad jurídica se expresa en la Constitución como norma suprema de la República y las leyes, cuyas disposiciones deben ser acatadas por todos los niveles de gobierno, puesto que ordenan el proceso de descentralización y autonomías.

(...).

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.

c) Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.

(...)

e) Complementariedad.- Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano”.

“Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

(...).

f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

“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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

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. 28.- Gobiernos autónomos descentralizados.-Cada circunscripción territorial tendrá un gobierno autónomo descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del buen vivir, a través del ejercicio de sus competencias”.

“Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: **a)** Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

(...).

c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”;

(...).

f) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”;

“Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley; literal **a)** Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y, **b)** Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

(...).

“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,



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

acuerdos y resoluciones;
(...).

d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”;
(...)

“Art. 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:
(...).

i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; (...)

n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley”
(...).

“Art. 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas”
(...).

“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”.
(...).

“Art. 436.- Autorización de transferencia. - Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”.

“Art. 460.- Forma de los contratos. - Todo contrato que tenga por objeto la venta, donación, permuta, comodato, hipoteca o arrendamiento de bienes raíces de los gobiernos autónomos descentralizados se realizará a través de escritura pública; y, los de venta, trueque o prenda de bienes muebles, podrán hacerse por contrato privado al igual que las prórrogas de los plazos en los arrendamientos. Respecto de los contratos de prenda, se cumplirán las exigencias de la Ley de la materia”.
(...):



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

2.3.- CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO, COA.

“Art. 4.- Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales”.

“Art. 15.- Principio de responsabilidad. El Estado responderá por los daños como consecuencia de la falta o deficiencia en la prestación de los servicios públicos o las acciones u omisiones de sus servidores públicos o los sujetos de derecho privado que actúan en ejercicio de una potestad pública por delegación del Estado y sus dependientes, controlados o contratistas.

El Estado hará efectiva la responsabilidad de la o el servidor público por actos u omisiones dolosos o culposos. No hay servidor público exento de responsabilidad”.

“Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad.

La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearan en el futuro.

Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada”.

“Art. 69.- Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en:

1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes.
(...)

3. Esta delegación exige coordinación previa de los órganos o entidades afectados, su instrumentación y el cumplimiento de las demás exigencias del ordenamiento jurídico en caso de que existan.

4. Los titulares de otros órganos dependientes para la firma de sus actos administrativos.

(...) La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia.”

“Art. 70.- Contenido de la delegación. La delegación contendrá:



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

1. La especificación del delegado.
2. La especificación del órgano delegante y la atribución para delegar dicha competencia.
3. Las competencias que son objeto de delegación o los actos que el delegado debe ejercer para el cumplimiento de las mismas.
4. El plazo o condición, cuando sean necesarios.
5. El acto del que conste la delegación expresará además lugar, fecha y número.
6. Las decisiones que pueden adoptarse por delegación

La delegación de competencias y su revocación se publicarán por el órgano delegante, a través de los medios de difusión institucional.”

“Art. 71.- Efectos de la delegación. Son efectos de la delegación:

1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante.
2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda.”

“Art. 72.- Prohibición de delegación. No pueden ser objeto de delegación:

1. Las competencias reservadas por el ordenamiento jurídico a una entidad u órgano administrativo específico.

(...) 3. La adopción de disposiciones de carácter general ...”.

2.4.- LEY PARA LA OPTIMIZACIÓN Y EFICIENCIA DE TRAMITES ADMINISTRATIVOS.

“Art. 5.- Derechos de las y los administrados. - Sin perjuicio de los demás establecidos en la Constitución de la Republica y las leyes, las personas, en la gestión de trámites administrativos, tienen los siguientes derechos:

(...) 3. A abstenerse de presentar documentos o cumplir procedimientos que no se encuentren debidamente establecidos en leyes, decretos, ordenanzas y demás normativa publicada en el Registro Oficial, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y, a cumplir requisitos distintos a los expresamente previstos en una norma legal para el ejercicio o reconocimiento de derechos y garantías”.



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

**2.5.- ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA
ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE
COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS.**

“Art. 1.- Ámbito: La presente Ordenanza se aplica de forma obligatoria en los procesos administrativos de adjudicación en favor de los posecionarios de los predios de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, que hayan sido adquiridos mediante compra venta o donación, y que se encuentren ubicados en los siguientes sectores: Centro Poblado Miraflores – Comunidad 14 de Diciembre de la Parroquia Lago San Pedro; Comunidad Mariscal Sucre; Lotizaciones del Magisterio y Barrio Los Laureles de la Parroquia La Joya de los Sachas.”

“Art. 2.- La presente Ordenanza tiene los siguientes objetivos:

1.- Legalizar la tenencia de la tierra de los posecionarios dentro del perímetro de las áreas urbanas y de expansión urbana del cantón, que no hayan sido legalizadas anteriormente.

2.- Cumplir efectivamente con la voluntad de los propietarios de los lotes entregados en donación al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, esto es transferir la propiedad a los posecionarios.
(...)”

“Art. 3.- De la Posesión. - Se entenderá por posesión, como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor y dueño; sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, por más de tres años.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.”

“Art. 6.- Procedencia de la legalización de bienes inmuebles municipales y sus beneficiarios. – Los bienes sujetos a legalizarse por medio de la presente ordenanza, serán aquellos de dominio privado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, y como beneficiarios se reconocerán a las personas naturales que se encuentran en actual posesión el bien inmueble, por más de tres (3) años, de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida.”

“Art. 7.- Delegación.- La Función de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, con el propósito de agilizar los trámites de adjudicación en favor de los posecionarios, delega al Alcalde o Alcaldesa la facultad de acordar o autorizar la venta de estos bienes inmuebles.”

“Art. 10.- Pago del derecho de tierra.- Para la fijación del justo precio por el lote adjudicado, la Unidad de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, considerará





Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

exclusivamente el precio constante en la respectiva escritura de compraventa global, esto es sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo establece el Art. 596 numeral 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; luego se hará una relación porcentual de la superficie del lote frente a la del predio global adquirido por compra; ese porcentaje se aplicará en relación al precio de adquisición inicial.

Para el caso de la fijación de valor de los predios adquiridos mediante donación, el Gobierno Municipal considerando que los propietarios de los bienes lo han realizado en forma gratuita y con el objetivo de transferir la propiedad a los posesionarios, establece un valor de USD 100 por cada lote, que cubre los gastos administrativos en los que incurrió la institución, monto que será cancelado en su totalidad en la Jefatura de Rentas.

El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de créditos que podrán ser con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados; dependiendo de la real capacidad y condición socioeconómica de los posesionarios.

Los posesionarios que hayan efectuado el pago del precio del inmueble, a aquellos propietarios de los predios antes de la donación o al propio Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas estarán exentos de esta obligación, pero acompañarán los documentos justificativos correspondientes.”

“Art. 11.- Gastos notariales y de registro.- Por las condiciones especiales y de excepción que se regula en esta Ordenanza, los gastos que demande el trámite hasta su legalización, estará a cargo de los beneficiarios.”

2.6.- REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS.

“Art. 8.- Del procedimiento.- Para la adjudicación de estos bienes inmuebles, se realizará el siguiente procedimiento:

1.- El o los posesionarios del inmueble presentarán su solicitud de adjudicación al Alcalde o Alcaldesa, la que debe contener la siguiente documentación:

1.1.- Declaración juramentada en una Notaría Pública que exprese que el solicitante es posesionario de dicho bien, por más de tres años al de la fecha de presentación de la solicitud, de forma pacífica, tranquila e ininterrumpida con el ánimo de señor y dueño; deberá constar la ubicación del bien, sus linderos y superficie; además indicar que no existe reclamo o litigio sobre la posesión, la propiedad o de los linderos con los colindantes sobre el predio en referencia o derechos reales que se aleguen, excluyendo de



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

responsabilidades al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

1.2.- Certificado del Presidente de la Junta Parroquial, Barrio o Sector en el que conste si se encuentra o no posesionado el interesado y el tiempo de posesión. En caso de que no pueda obtener el certificado mencionado, la Comisión de Tierras del Gobierno Municipal, realizará la inspección al lugar de posesión del interesado y emitirá el informe que corresponda.

1.3.- En caso de haber adquirido la posesión del bien inmueble, deberá presentar copia certificada en una Notaría Pública del contrato respectivo.

1.4.- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

1.5.- Copia a color de cédula y papeleta de votación.

1.6.- Recibo o comprobante de pago del bien inmueble al Gobierno Municipal en caso de haberlo realizado anteriormente.

El posesionario que presente el contrato en el cual adquirió la posesión deberá tener tres años de posesión contados a partir de la firma del contrato correspondiente.

2.- La Asesoría Jurídica analizará el cumplimiento de los requisitos exigidos en esta ordenanza. Si cumplen, se enviará a la Dirección de Planificación, caso contrario será devuelto a los interesados para que cumplan con los requisitos.

(...) **4.-** La Asesoría Jurídica contando con el informe de la Dirección de Planificación, solicitará al Registro de la Propiedad, que certifique si el posesionario del bien inmueble sobre el cual se está requiriendo la adjudicación, tiene título de dominio inscrito y si pesa sobre él, algún gravamen. Posteriormente informará a la Alcaldía sobre el cumplimiento del procedimiento y requisitos establecidos en esta reforma y en la ordenanza.

5.- El Alcalde o Alcaldesa, mediante resolución administrativa motivada, adjudicará el o los lotes de terreno o solares solicitados, en ejercicio de la delegación que en esta ordenanza le confiere el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. En la resolución constará la forma de pago y la prohibición de enajenar.

(...) **7.-** El Secretario/a General, una vez que verifique que se ha cancelado la totalidad del valor del predio o se haya autorizado la facilidad de pago, le concederá al beneficiario la resolución de adjudicación junto con el expediente, para que sean protocolizados en una Notaría Pública.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

8.- El Alcalde o Alcaldesa solicitará al Registro de la Propiedad, la inscripción de la resolución administrativa de adjudicación, una vez inscrita procederá a entregar a los beneficiarios; y una copia del título inscrito se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros para el registro correspondiente.”

“Art. 9.- Prohibición de enajenar: Los lotes adjudicados, no podrán ser enajenados por el lapso mínimo de cinco (5) años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado, conforme lo ordena el Art. 596 numeral 5 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La prohibición de enajenar también podrá ser levantada en los siguientes casos: **a)** Cuando el adjudicatario requiera construir o realizar mejoras a las edificaciones existentes, para lo cual solicitará la autorización a la Alcaldesa o Alcalde adjuntando una certificación emitida por la institución crediticia; **b)** En los casos de sucesión por causa de muerte; y, **c)** Liquidación del haber patrimonial de la sociedad conyugal. En estos casos siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes con el Gobierno Autónomo Descentralizado.”

3.- ANÁLISIS:

De la información señalada se deduce que:

3.1.- El bien inmueble solicitado por la Sr. Correa Claudio Marcos para su legalización, es una fracción de uno de mayor superficie de propiedad municipal adquirido mediante escritura de compraventa con el objetivo de implementar en la lotización Barrio Los Laureles cuyo fin es dotar de lotes de terreno a personas pertenecientes al Barrio Los Laureles; el lote de terreno no corresponde a áreas verdes o de uso comunitario, conforme consta en los informes catastral y técnico.

3.2.- El bien inmueble signado con el N° 05, de una superficie de 109.00 metros cuadrados, ubicado en la manzana 19, sector 01, zona 02, Barrio Los Laureles, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, forma parte de los bienes de la municipalidad de dominio privado.

3.3.- El lote no posee ninguna afectación, no se encuentra en una zona de riesgo o áreas verdes comunales y no se opone al Plan de Uso y Gestión del Suelo.

3.4.- El señor Correa Claudio Marcos, se encuentra como posesionario en calidad de señor y dueño del lote antes descrito, desde el año 2013, por lo que cumple con lo determinado en la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS y sus reformas.

3.5.- El peticionario NO ADEUDA al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y ha cumplido con los requisitos establecidos en la ordenanza ibidem.

3.6.- El fundamento legal detallado en el numeral 2) de este criterio, establece que para la aplicación de las normas jurídicas en nuestro territorio ecuatoriano será de la siguiente manera: Constitución; tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. Y para aquellos casos en que exista conflicto entre normas de distinta jerarquía, se resolverá mediante la aplicación de la norma jerárquica superior; razón por la cual no es procedente la aplicación de lo dispuesto en la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS, en el Art. 7.- Delegación.- La Función de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, con el propósito de agilizar los trámites de adjudicación en favor de los posecionarios, delega al Alcalde o Alcaldesa la facultad de acordar o autorizar la venta de estos bienes inmuebles. Toda vez que al seno del Concejo Municipal le corresponde autorizar la venta de bienes inmuebles de uso privado de propiedad del GAD Municipal, conforme lo determinado en el Art. 436 del COOTAD, siendo por consecuencia improcedente la delegación de un cuerpo colegiado como lo es el Concejo Municipal a la máxima autoridad, las facultades y competencias atribuidas por la Constitución y la ley al Concejo Municipal son indelegables ya que la delegación cabe desde un servidor público a otro de inferior jerarquía, acorde a lo dispuesto en el COA.

4. CRITERIO:

Con los antecedentes de hecho y de derecho expuestos, es criterio de Procuraduría Sindica, indicar que una vez que se han cumplido con todos los requisitos determinados en el Art. 8 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS, se sirva encaminar las siguientes actuaciones administrativas:

4.1.- Poner en conocimiento del Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en la sesión ordinaria o extraordinaria que su Autoridad lo determine, con el presente Expediente Administrativo con el fin de que el Concejo Municipal resuelva la venta del bien inmueble signado con el N° 005, de una superficie de 109.00 metros cuadrados,



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

ubicado en la manzana 019, sector 01, zona 02, Barrio Los Laureles, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana a favor del peticionario **Correa Claudio Marcos**, considerando que se encuentra en posesión del predio de manera pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño por más de 10 años y se compromete a cancelar en el la Unidad de Rentas del GADMCJS, el valor total designado como justo precio una vez se apruebe la adjudicación del lote a su nombre.

4.2.- Además deberá autorizar a la señora Alcaldesa la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

4.3.- Se hará constar en la Resolución Administrativa, la respectiva prohibición de enajenar sobre el bien inmueble antes referido, conforme lo determina el Art. 9 de la ordenanza ibídem.

En la parte administrativa solicito comedidamente señora Alcaldes se digne disponer a Procuraduría Sindica la elaboración de la minuta de compraventa, misma que se protocolizará en la Notaria Pública, consecuentemente se inscriba el título de propiedad en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, costos que correrán de cuenta del beneficiario.

Por otra parte, es necesario indicar que en el expediente administrativo cuenta con documentos en copias simples, por lo que solicito se digne disponer a la Unidad Administrativa de Talento Humano y Dirección de Gestión Administrativa, por ser el ámbito de su competencia, se estructure un proyecto de resolución para la designación de fedatarios administrativos en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 97 del Código Orgánico Administrativo.

Las Normas de Control Interno para las Entidades, Organismos del Sector Público y de las Personas Jurídicas de Derecho Privado que dispongan de Recursos Públicos, emitidas por la Contraloría General del Estado, en su Art. 1 y la norma de control interno No. 100-01 determina como responsabilidad de los servidores públicos, a través del control interno, el proporcionar seguridad razonable para el logro de los objetivos institucionales y la protección de los recursos públicos, y la norma 300 Evaluación del riesgo que establece la obligación de establecer mecanismos necesarios para identificar, analizar y tratar los riesgos a los que está expuesta la organización para el logro de sus objetivos. El riesgo es la probabilidad de ocurrencia de un evento no deseado que podría perjudicar o afectar adversamente a la entidad o su entorno. La máxima autoridad, el nivel directivo y todo el personal de la entidad serán responsables de efectuar el proceso de administración de riesgos, que implica la metodología, estrategias, técnicas y procedimientos, a través de los cuales las unidades administrativas identificarán, analizarán y tratarán los potenciales eventos que pudieran afectar la ejecución de sus procesos y el logro de sus objetivos; en virtud de lo cual me permito realizar las observaciones anteriormente anotadas, sin perjuicio de otras que las demás servidoras y servidores públicos de la Municipalidad se



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0178-M-GD

La Joya de los Sachas, 26 de febrero de 2025

permitan aportar en bien del interés público que representamos, el cumplimiento de los objetivos institucionales y la plena vigencia de los derechos constitucionales, solicitándole además disponga la observancia y acatamiento de las Normas de Control Interno emitidas por la Contraloría General del Estado y el marco legal que rige al sector público.

Remito expediente administrativo electrónico anexado en el sistema digital institucional eDoc, así también adjunto el trámite en físico constante en 20 fojas.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-RPM-2025-0005-M-GD

Anexos:

- OFICIO
- CLAUDIO.pdf
- INFORME 420 - CLAUDIO MARCOS CORREA-signed.pdf
- Inf.422-NUT2024-0561-Valor DerechoTierra 2203500201019005-signed.pdf
- CuantiadeEscritura.pdf
- FichaRegistral 8647.pdf
- 066-INFORME TÉCNICO-CORREA CLAUDIO MARCOS-LOS LAURELES-ADJUDICACIÓN-signed.pdf
- 016_CERT_BIEN DE DOMINIO PRIVADO- LOTE LOS LAURELES-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2024-18466

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Byron Gustavo Salazar Murgueitio	PS	2025-02-12	



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208