Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

PARA: Sr. Abg. Eddy Geovanny Cepeda Verdesoto
Alcalde, Subrogante

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO PARA EL TRÁMITE DE ESCRITURA DEL LOTE 05, MANZANA 06, UBICADO EN EL BARRIO LAS BRISAS A FAVOR DEL SEÑOR Kevin David Loor Veliz

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2024-12382, en el que hace referencia a la solicitud del Sr. Kevin David Loor Veliz, de fecha 25 de noviembre del 2024, quien requiere se legalice un lote No. 05, manzana 06, ubicado en el Barrio Las Brisas (Lotización Solidario I), y al Oficio No. GAMCJS-DGP-UOT-2025-0190-OF-GD de 11 de abril del 2025, mediante el cual el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de Ordenamiento Territorial, quien remite la Información Técnica para atención del trámite de escritura solicitado, en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, Procuraduría Sindica emite el siguiente criterio legal:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, es legítimo propietario de un lote de terreno rural S/N, ubicado en la zona 9 de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, adquirido a la señora GOMEZ SEDAMANOS ANDREA ESPERANZA mediante escritura pública de compra venta, celebrada en la Notaría Pública del Cantón La Joya de los Sachas con fecha 06 de noviembre del año 2015, posteriormente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, bajo el Nro. 1272, folio inicial Nro. 1282, folio final N°1282, Tomo 3, de fecha 13 de noviembre del año 2015. Bien inmueble que según la referida escritura de compraventa se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con el lote veintiséis en doscientos sesenta y tres coma cincuenta y ocho metros; SUR: Con el lote número veintiocho en cuatrocientos cinco coma sesenta y tres metros; ESTE: Con calle sin nombre en noventa y seis coma cuarenta y cuatro metros y con la misma calle sin nombre en ciento setenta y cuatro coma noventa y ocho metros; OESTE: Con los lotes once y doce, en doscientos cincuenta y uno coma setenta y cinco metros, dando una superficie total de SETENTA Y DOS MIL CINCUENTA Y CUATRO CON SESENTA Y OCHO METROS CUADRADOS. La propiedad en referencia a la presente fecha no soporta gravamen alguno.

1.2.- Mediante Resolución Nº045-C-GADMCJS-2017, de fecha 04 de agosto del 2017, se aprueba los planos de la Lotización denominado: "Municipio Solidario I", protocolizada en la Notaría del Cantón La Joya de los Sachas en fecha 05 de septiembre del 2017, e inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha 06 de septiembre del 2017, bajo el tomo

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

1, folio inicial 6, folio final 6, repertorio 1251, numero de inscripción 6.

1.3.- El Concejo Municipal del GADMCJS en sesiones ordinarias de fechas 11 de mayo del 2018 y 13 de Julio del 2018, aprueba la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO I", ordenanza que en su disposición general octava establece que el proyecto de Vivienda de Interés Social "Municipio Solidario 1", se fija con una tipología territorial de "Centro Poblado", por lo que el Registro de la Propiedad, Notarías Públicas, Unidad de Avalúos y Catastros, u otras relacionadas con trámites referentes a la propiedad, lo considerarán como tal.

1.4.- Posteriormente mediante sesiones ordinarias efectuadas los días jueves 09 y 16 de marzo de 2023, el Órgano Legislativo Municipal, procedió a discutir y aprobar en primer y segundo debate la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIEVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO 1".

1.5.- Subsiguientemente el Órgano Legislativo Municipal, mediante sesiones ordinarias de fechas 06 y 13 de marzo del 2024, aprueba en primer y segundo debate la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS".

1.6.- Mediante Oficios S/N, de fecha 18 de julio del 2024 y de 25 de noviembre del 2024, suscrito por el Sr. Kevin David Loor Veliz, solicita la legalización de escrituras de un Lote de Terreno de 100,00m2 en el Barrio Las Brisas, manzana 06, lote N° 05, cantón La Joya de los Sachas provincia de Orellana, y adjunta la siguiente documentación:

- Copia de la cédula y certificación de votación.
- Certificado de Bienes y Raíces.
- Línea de Fábrica del lote solicitado.
- Ficha Registral Nº 9252.
- Certificado de No Adeudar al Municipio
- Copia de la escritura de compraventa.
- Formulario de alcabala.

1.7.- Mediante Informe Nº GADMCJS-UAC-2025-060-I, de fecha 27 de marzo del 2025, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en el certifica que:"
Revisado el Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2025, módulo urbano,

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

se constató el registro del bien inmueble del Lote No. 05 de la Manzana No. 06, del Barrio Las Brisas, con clave catastral 22035001200060050000000 como a continuación se detalla:

(LOTE: 05- MANZANA: 06)
Registro en el SIGC: **GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS**
Clave Catastral: 22035001200060050000000 Predio: **Urbano**
zona **#01,** sector **#20,** manzana **#006,** lote # **005**
Ubicación: **Parroquia La Joya de los Sachas - Barrio Las Brisas**
Área del Lote: 100 m2
Superficie de edificación: 00,00 m2
Titulo de propiedad: Si (Cuenta con Datos de Escritura Pública)

Datos básicos catastrales del predio (Normativa Técnica Nacional de Catastros / Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A)
Tipo de Ocupante: Persona Jurídica
Personería Jurídica: Público
Avalúo de la edificación: USD 00,00
Avalúo del terreno: USD 1.409,58
Valor de la propiedad: USD 1.409,58

De acuerdo a la normativa municipal vigente "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, Bienio 2024-2025(…)".

1.8.- De fecha 17 de marzo de 2025, revisado y aprobado por el Arq. Vito Arrobo Aguirre, emite el levantamiento planimétrico, del lote Nº05, de una superficie de 100,00 m2, ubicado en la manzana 06, sector barrio Las Brisas (lotización Solidario I), parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

1.9.- Mediante Informe No. 008-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 11 de abril del 2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, indica en el numeral 3) DESAROLLO: "DATOS REQUERIDOS SEGÚN ART- 5 DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

- Registro en el SIGC: **GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS**
- Ubicación: Ciudad: **La Joya de los Sachas**
- Sector/comunidad **Barrio Las Brisas**
- Título de propiedad: Si (**REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA**)

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

• Tenencia: **Pública**

(…).
Concluye: El lote N°. 05, Manzana 06, del Barrio Las Brisas (Lotización Municipio Solidario I), asignado con clave catastral N° 2203500120006005000, cuyo valor catastral es de USD 1.409,58, registrado en el SIGC como GAD Municipal del Cantón la Joya de los Sachas, que consta como personería jurídica pública, fue entregado mediante la aplicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTOY VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO MUNICIPIO SOLIDARIO I al señor: LOOR VELIZ KEVIN DAVID con CI: 220012774-0.

Con la finalidad de dar continuidad al proceso de asignación de lotes a los beneficiarios se debe considerar que la legalización de la lotización Solidario I, ahora barrio las Brisas, es direccionado a personas de escasos recursos y en situación de vulnerabilidad; Por lo tanto, dichos Lotes están destinados a la venta por lo que una vez adquiridos por el beneficiario mediante transferencia de dominio se consideran BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

Y recomienda: Una vez revisado la documentación de que ha cancelado en su totalidad el valor por concepto de la compra de un lote de terreno se recomienda continuar con el trámite correspondiente."

1.10.- Mediante Certificación, otorgada por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez, Tesorera del GADMCJS, de fecha 18 de noviembre del 2024, informa que el Sr. Kevin David Loor Veliz, ha cancelado por un lote de terreno dentro del proyecto de Vivienda "Municipio Solidario 1", un valor total de $ 652,06, con un interés de 180,21 dando un valor total cancelado de 832,27, por concepto de compra de un LOTE DE TERRENO, dentro del proyecto de vivienda "Municipio Solidario 1", manzana 06 lote 05, mediante títulos de emisión No. 426147 CIU: 55402.

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 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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

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".
(…).

"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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

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".

2.2.- CÓDIGO ORGANICO 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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

(…). 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 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".

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

"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";
(…).
i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
(…)".

"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;

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;

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, 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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

"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".
(…):

2.3.- CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO, COA.

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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

1. Las competencias reservadas por el ordenamiento jurídico a una entidad u órgano administrativo específico.
(…).
3. La adopción de disposiciones de carácter general".
(…)".

"Art. 103.- Causas de extinción del acto administrativo. - El acto administrativo se extingue por:

(…) 4. Caducidad, cuando se verifica la condición resolutoria o se cumple el plazo previsto en el mismo acto administrativo o su régimen específico.
(…)".

2.4.- ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

"Art. 1.- Objeto: Esta Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos, actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones en los procesos de venta de lotes de terreno, determinación de nuevos postulantes y reubicaciones emergentes en la Lotización denominada Solidario 1 con Proyectos de Vivienda de Interés Social específicos que presenten los interesados y sean aprobados por el GADMCJS".

"Art. 2.- Ámbito de Aplicación: El presente instrumento rige dentro de la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas, de manera exclusiva para las personas de escasos recursos económicos, que no disponen de terreno ni de vivienda propia o que por razones técnicas o naturales postulen y manifiesten su deseo de participar en la dotación de terrenos destinados exclusivamente a vivienda de interés social".

"Art. 5.- Del Informe Definitivo. - La Dirección de Gestión de Planificación emitirá el informe definitivo, que contendrá al menos, lo siguiente:

1) Nombre del beneficiario;
2) Clave catastral provisional;
3) Valor del predio; y,
4) Plano de linderos y dimensiones (levantamiento planimétrico). (NOTIFICACION BENEFICIARIO)".

"Art. 7.- De La venta de lotes de terreno. - Con el informe definitivo emitido por la

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

Dirección de Gestión de Planificación el Concejo Municipal autorizará la venta de los bienes inmuebles.

Luego del pago del valor total del lote, certificado por la Dirección Financiera, la alcaldesa o alcalde dispondrá al Procurador Sindico, elabore las minutas correspondientes de la transferencia de dominio de los lotes de terreno de la Lotización Solidario I, disponiendo se protocolice en una Notaría Pública y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas a costa del beneficiario.
(…)".

"Art. 8.- Del catastro de terrenos.- Una vez inscrita debida y legalmente la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón La Joya de los Sachas, a nombre del nuevo propietario, la Jefatura de Avalúos y Catastros procederá a registrarla a nombre del comprador beneficiario".

"Art. 9.- De los gastos.- Los gastos que se generen por efectos del trámite de compraventa del bien inmueble municipal, por levantamiento de la información, impresiones de planos, certificaciones municipales, inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil, entre otros, estarán a cargo del beneficiario".

"Art. 13.- Prohibición de enajenar.- Los lotes de terreno materia de la venta, amparados en la presente ordenanza, quedarán con prohibición de enajenar; y, tendrán la obligación de construir su vivienda dentro de los 5 años contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en la respectiva escritura.
(…)".

"Art. 14.- Obligaciones de los adjudicados.- Los beneficiarios, están obligados a mantener el lote de terreno limpio de maleza y basura de cualquier clase, hasta el eje central de la o las calles en la que esté ubicado el inmueble adjudicado".

3.- ÁNALISIS:

De la información señalada se deduce que:

3.1.- El bien inmueble solicitado por el señor Kevin David Loor Veliz, para su legalización, es una fracción de uno de mayor superficie de propiedad municipal adquirido mediante escritura de compraventa, sobre el cual se aprobó una Lotización denominada Municipio Solidario I" (Barrio Las Brisas), es necesario aclarar que el lote requerido por el peticionario 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 Lote Nº05, de una superficie de 100 metros

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

cuadrados, ubicado en la manzana 06, lotización Municipio Solidario I, (Barrio Las Brisas), 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 señor Kevin David Loor Veliz, ha sido beneficiario de un lote de terreno en la Lotización Municipio Solidario I (Barrio Las Brisas), quien ha procedido al respectivo pago del bien inmueble descrito en el numeral 3.2) de este informe, conforme se evidencia en el comprobante de ingreso a caja y la Certificación, otorgada por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez, Tesorera del GADMCJS, de fecha 18 de noviembre del 2024 y título de emisión No. 426147 CIU: 55402, acorde a lo dispuesto en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, en actual vigencia.

3.4.- Que el peticionario NO ADEUDA al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y ha cumplido con lo establecido en la ordenanza ibídem.

3.5.- Al 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, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 7 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

3.6.- Procuraduría Síndica procede adjuntar como anexo al presente trámite el borrador de la minuta de compra venta.

4. CRITERIO:

Con los antecedentes de hecho y de derecho expuestos, es criterio de Procuraduría Sindica, indicar que una vez que se ha realizado el debido trámite conforme lo determinado en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, se sirva encaminar las siguientes actuaciones administrativas:

Poner en conocimiento del Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en la sesión ordinaria o extraordinaria que su Autoridad lo determine, el presente Expediente

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

Administrativo con el fin de que el Órgano Legislativo, resuelva la venta del bien inmueble signado con el Lote Nº05, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 06, lotización Municipio Solidario I (Barrio Las Brisas), de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Del P01 al P02 en 10.00 metros con calle 2 de 13.00 m de ancho; SUR: Del P03 al P04 en 10.00 metros con Lote 14; ESTE: Del P02 al P03 en 10.00 metros con Lote 06; y, OESTE: Del P04 al P01 en 10.00 metros con lote 04, a favor del peticionario señor Kevin David Loor Veliz, considerando que ha sido beneficiario de este bien inmueble y ha cancelado con anterioridad el valor correspondiente del predio conforme adjunta el comprobante de ingreso a caja y la Certificación, otorgada por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez, Tesorera del GADMCJS, de fecha 18 de noviembre del 2024 y título de emisión Nro. 426147 CIU: 55402; además el Concejo Municipal deberá autorizar a la señora Alcaldesa la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Con la resolución de Concejo se servirá señora Alcaldesa 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, aclarando que los costos que se derivan para la legalización del título escriturario serán dé cuenta de parte del beneficiario.

Es necesario que en la Resolución de Concejo se haga constar la caducidad de dicho acto administrativo, con la finalidad de que en el plazo previsto de SEIS MESES el beneficiario proceda a la celebración de la escritura pública de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, en caso de no cumplir con esta condición, conforme lo previsto en el numeral 4 del Art. 103 del Código Orgánico Administrativo, quedará sin efecto el acto resolutivo; mecanismo que permitirá presionar al beneficiario para que proceda a la legalización de la transferencia de dominio.

Así también es pertinente indicar que en la escritura de transferencia de domino constará la prohibición de enajenar por el lapso de 5 años, conforme lo establecido en el Art. 13 de la Ordenanza ibidem.

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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

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 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.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ROSA HERMINIA
ALVAREZ RIVERA

Mgs. Rosa Herminia Alvarez Rivera
SUBPROCURADORA

Referencias:
- GADMCJS-DGP-UOT-2025-0190-OF-GD

Anexos:
- OFICIO Kevin LOOR.pdf
- anexos Kevin LOOR0001.pdf
- 8a24a7fd-5c3a-4c32-8747-0ecd1918f0fb.jpg
- Informe N° 060 KEVIN DAVID LOOR VELIZ-signed.pdf
- 008_INF. _ESCRITURACION SOLIDARIO I_ LOOR KEVIN-signed.pdf
- PROYECTO MINUTA SR. KEVIN LOOR.docx

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0408-M-GD

La Joya de los Sachas, 08 de mayo de 2025

Copia:
Sr. Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
Procurador Síndico

NUT: GADMCJS-2024-12382