Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO UBICADO EN EL BARRIO AMAZONAS, PARROQUIA Y CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, LOTE Nº06, MANZANA Nº12, CÓDIGO GADMCJS-2024-RBM-09

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-09, de un lote de terreno ubicado en el cantón La Joya de los Sachas, manzana No. 12, Lote No. 06, 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 06 de marzo del 2024, la Sra. Dorila Lucrecia Merizalde Campoverde, solicita al GAD Municipal la declaratoria de un bien mostrenco que se encuentra ubicado en el barrio Amazonas, cantón La Joya de los Sachas, solicitud que realiza con la finalidad de legalizar el lote a su favor.

Adjunta copia de la cédula y certificado de votación.

2.- Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0120-M-GD de fecha 24 de marzo del 2024, suscrito por la Abg. Liliana Rojas Henao - Secretaria General del GADMCJS, asigna el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM- 09".

3.- Con fecha 08 de mayo del 2024, el Topógrafo del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, emite el levantamiento planimétrico del lote de terreno urbano signado con el Nº06, ubicado en la manzana 12, sector barrio Amazonas, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana.

4.- Mediante memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0100-M-GD de fecha 17 de junio del 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / Registrador de la Propiedad y Mercantil, informa lo siguiente:

"Dando contestación al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0629-M-GD, de fecha 14 de junio de 2024, quien de conformidad al oficio sin número de fecha 04 de junio de 2024, suscrito por el señor Merizalde Campoverde Humberto Vinicio, mediante

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

el cual solicita se rechace cualquier trámite personal, ya que es necesario sacar una escritura global a nombre de todos los herederos, SOLICITA EMITIR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ACTUALIZADO.

Adjunto a la presente se servirá encontrar la ficha Registral No.- 11727, del lote solicitado, en referencia al lote No.- 6, Manzana 12, Sector 6, de una superficie de 338,96 metros cuadrados, No tiene Título inscrito, razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del predio antes indicado."

5.- Con Informe nº GADMCJS-UAC-2024-357-I de fecha 03 de octubre del 2024, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, expone:

"Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, modulo urbano alfanumérica-gráfica, se constató que el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Topografía de Ordenamiento Territorial Municipal (Lote 06, manzana n°12, parroquia Joya de los Sachas –Barrio Amazonas), se registra como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: **CAMPOVERDE ELENA MARIA**
Clave catastral**: 2203500106012006000000000** Predio: **Urbano**
Ubicación: **Parroquia: La Joya de los Sachas** – Barrio: **Amazonas**
Calle: Calle **"Loja"**
Superficie del lote: **338.39 m2** Área de edificación: **128,41 m2**
Título de propiedad: No **(REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)**
Tenencia: **Privada** Situación actual-ocupante: **Posesionaria**
Avalúo de la edificación: **USD 14.254,52**
Avalúo del terreno**:** **USD 44.321,31**
Valor de la propiedad: **USD 58.575,83**

El valor de la propiedad se encuentra consignado de acuerdo a *"la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el bienio 2024-2025...*"
(…)".

6.- Con Informe N°068-UGR-DGP-GADMCJS-2024, de fecha 20 de octubre del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho - Jefe de Gestión de Riesgos, indica lo siguiente:

"Se realiza la inspección en campo el día 17/10/2024 en presencia de los responsables de la solicitud, con la finalidad de identificar y evaluar las amenazas asociadas al lote y los

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

potenciales riesgos que generen al mismo.

De manera general se evidencia que existe una construcción dentro del predio.

(…)"; en donde concluye lo siguiente:

"Realizada la inspección al lote # 006, Manzana # 012, sector # 06, zona # 01 ubicado en el Barrio Amazonas, Parroquia y Cantón La Joya de los Sachas, y en cumplimiento al Art. 18 literal d) de LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, el lote en la actualidad se encuentra: FUERA DE LA ZONA DE ALTO RIESGO DE SUSCEPTIBILIDAD A DESLIZAMIENTO O MOVIMIENTO EN MASA, EROSIÓN FLUVIAL Y INUNDACIÓN".

7.- Mediante Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024, de fecha 12 de noviembre del 2024, suscrito por el Arq. William Cabay Cabay, Analista de Planeamiento Urbano, expone lo siguiente:

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ("GADMCJS-2024-RBM-09").

Lote: 006
Manzana: 012
Sector: 06 (Barrio Amazonas)
Zona: 01

Linderos y dimensiones

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 12.35m CON CALLE LOJA
Sur. - DEL P03 AL P04 EN 12.35m CON LOTE 02.
Este. - DEL P02 AL P03 EN 27.40m CON LOTE 07 – LOTE 08 Y LOTE 09.
Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 27.40m CON LOTE 12.

Área total: 338.39m2

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe nºGADMCJS-UAC-2024-357-I)

- Registro en el SIGC: **CAMPOVERDE ELENA MARIA.**
- Predio: **URBANO**
- Clave catastral: **22035001060120060000000**
- Título de propiedad: **NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA**
- Tenencia: **PRIVADA.**

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

- Avaluó de la edificación: **USD 14.254,52**
- Avaluó del terreno: **USD 44.321,31**
- Valor de la propiedad: **USD 58.575,83**

C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS
(...)
-EL LOTE 006 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL URBANA LA JOYA DE LOS SACHAS, EL MISMO QUE NO ES FRUTO DE FAJAS O AFECCIONES.
-CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.
-NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE (PUGS).
(…).

D.- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO CONFORME AL INFORME N°068-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 20 de octubre de 2024.

CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES:

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente.
- Que conforme al Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0100-M-GD de fecha 17 de junio de 2024, donde el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, **EMITE QUE SE RECHACE CUALQUIER TRÁMITE PERSONAL, YA QUE ES UNA ESCRITURA GLOBAL A NOMBRE DE LOS HEREDEROS/ MERIZALDE CAMPOVERDE**. (Adjunto a la presente se servirá encontrar la ficha Registral No. - 11727, del lote solicitado, en referencia al lote No. - 6, Manzana 12, Sector 6, de una superficie de 338,96 metros cuadrados, No (sic.) tiene Título (sic.) inscrito, razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del predio antes indicado).”

8.- Con Informe No. 013-BM-UOT-GADMCJS-2024 (sic.), de 09 de enero del 2024 (sic.), suscrito por la Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre - Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial GADMCJS, concluye lo siguiente:

“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

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

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 22035001060120060000000, signado como lote #006, manzana #012, sector #06, zona 01, predio urbano perteneciente a la parroquia La Joya de los Sachas, barrio Amazonas, con un área total de 338.39 m2 conforme al levantamiento planimétrico georeferenciado, (…).

Se verifica que el lote #006, manzana #012, sector #06, zona 01, consta registrado en el SIGC a nombre de CAMPOVERDE ELENA MARIA. Además, en el predio se encuentra una edificación de 128.41 m2, no registra datos de escritura pública cuya tenencia es privada. El avalúo de la edificación es de USD 14.254,52; el avalúo del terreno es de USD 44.321,31 dando como valor de la propiedad de USD 58.575,83.

El lote #006, manzana #012, sector #06, zona se encuentra en la zona urbana de la cabecera cantonal urbana la joya de los sachas (sic.), el mismo que no es fruto de fajas o afecciones, cumple con todas las regulaciones mínimas de las cabeceras parroquiales, no se opone al plan de uso y gestion (sic.) del suelo vigente (pugs) (sic.), el mencionado lote no posee ninguna afectación y no se encuentra en zona de riesgo conforme al informe INFORME (sic.) N° 068-UGR-DGP- GADMCJS-2024 de fecha 20 de octubre de 2024; así como también se ha constatado que el lote en mención no tiene título inscrito, razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del lote antes indicado".

9.- Con Informe No. 003-A-DGP-BM-GADMCJS-2025, de 04 de febrero del 2025, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino - Directora de Gestión de Planificación, manifiesta: "Dando cumplimiento a lo dispuesto en 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 (sic.) y con relación a la solicitud de adjudicación de un bien mostrenco a favor del Gobierno Municipal, informo lo siguiente:
(…).
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 la cabecera cantonal urbana La Joya de los Sachas, es favorable para la declaratoria de bien mostrenco, respetuosamente recomiendo 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 posesionarios en el cantón La Joya de Los Sachas". (sic.)".

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

10.- Con fecha 10 de febrero del 2025, la Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas - Alcaldesa del cantón La Joya de los Sachas, emite el EXTRACTO del lote de terreno signado con el Nº06, de una superficie de 338.39 metros cuadrados, ubicado en la manzana 012, sector 06, barrio Amazonas, con clave catastral: 22035001060120060000000, así también detalla los linderos y dimensiones del bien inmueble.

Y en su parte final indica: "Cualquier persona natural o jurídica, que demuestre interés legítimo, podrá oponerse a la declaratoria de bien mostrenco, para el efecto deberá cumplir con los requisitos y trámite previstos en la Sección Segunda del Capítulo II 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".

11.- Mediante CERTIFICACIÓN, de fecha 25 de marzo del 2025, suscrita por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao - Secretaría General del GADMCJS, indica lo siguiente:

"Con relación al expediente GADMCJS-2024-RBM-09 y 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, bien mostrenco al patrimonio municipal, ubicado en la cabecera cantonal urbana Barrio Amazonas, Parroquia (sic.) y cantón La Joya de los Sachas, lote 06, Manzana (sic.) 12, sector 06, zona 01.

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

â¢ Medio de comunicación social: "RADIO SPACIO 104.3FM", conforme Memorando Nro. GADMCJS-DGAE-2025-0148-M-GD

- Fecha de inicio de la publicación: 22 de febrero de 2025
- Fecha intermedia de la publicación: 25 de febrero de 2025
- Fecha de finalización de la publicación: 28 de febrero de 2025

â¢ Fijación de carteles: "Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas", "CASIGAP, Barrio Amazonas y en la propiedad lote 06, manzana 12.

- Fecha de inicio de la publicación: 22 de febrero de 2025
- Fecha de finalización de la publicación: 28 de febrero de 2025

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo 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".

Adjunta anexo fotográfico.

12.- Mediante memorando Nro. GADMCJS-SG-2025-0303-M-GD de fecha 25 de marzo del 2025, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao - Secretaría General, remite el trámite administrativo a Procuraduría Síndica 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...".

"Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

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. 8.- PETICIÓN DE OPOSICIÓN.- Cualquier persona natural o jurídica, que demuestre interés legítimo, podrá oponerse a la declaratoria de bien mostrenco, para el efecto, dentro del plazo de ocho días laborables contados a partir del último día de publicación del extracto o de la fijación de carteles, deberá presentar en forma verbal o escrita su oposición dirigida a la Dirección de Asesoría Jurídica Municipal.

Cuando la oposición sea de forma verbal el/la Procurador/a Síndico/a procederá a reducirla a escrito y solicitará al peticionario proceda a firmarla.
Sea en forma verbal o escrita, la oposición deberá contener al menos los siguientes requisitos:

a. Servidor/a Público/a al que se dirige;

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

b. Nombres y apellidos completos del peticionario;
c. Número de cédula del peticionario;
d. Los fundamentos de hecho y de derecho en que fundamenta su petición;
e. Domicilio legal o correo electrónico para notificaciones, el domicilio legal deberá estar situado dentro del perímetro urbano de la ciudad de La Joya de los Sachas
f. Los documentos de sustento en los que funde su petición en originales o copias debidamente certificadas por el fedatario administrativo; y,
g. Firma de responsabilidad.

En el caso de presentarse la petición en forma verbal y el peticionario se negare a firmarla se tendrá por no interpuesta la petición de oposición y no se dará el trámite previsto en la presente Ordenanza".

"**Art. 9.- TRÁMITE DE LA OPOSICIÓN.-** Avocado conocimiento de la oposición por parte de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, se procederá a verificar si la misma es clara y completa, en caso de no reunir dichas características, se concederá el término de cinco (5) días laborables para que la complete, en caso de no hacerlo se tendrá como no presentada y se procederá a su archivo.
De estar clara y completa la petición de oposición se concederá el término probatorio de cinco días laborables, término dentro del cual se actuará la prueba de la cual las partes se crean asistidas.
Se aceptará como prueba documentos siempre y cuando sean en original o copias debidamente certificadas ante Notario Público o fedatario administrativo".

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

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

La resolución del Concejo Municipal que declare a un bien como mostrenco deberá ser remitida a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica a efecto de que proceda a protocolizarla en una Notaría Pública e inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

Será documento habilitante de la resolución el plano y avalúo del bien."

"Art. 15.- INCORPORACIÓN.- Con la inscripción de la resolución de declaratoria como mostrenco, el/la Directora/a de Gestión de Asesoría Jurídica remitirá la

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

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."

"**Art. 26.- OPOSICIÓN.-** Cualquier persona natural o jurídica que demuestre interés legítimo podrá oponerse a la titularización de un bien mostrenco, para el efecto se aplicará los requisitos y procedimiento constantes en la Sección Segunda del Capítulo II de la presente Ordenanza.

La oposición será notificada al solicitante de la titularización a efecto de que exponga los argumentos de hecho o de derecho de los cuales se crea asistido y comparezca como parte procesal".

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 del 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 cantonal de La Joya de los Sachas se identifica que el lote mencionado en el desarrollo de este criterio legal, no se encuentra registrado propietario alguno, en consecuencia, el presente proceso administrativo se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

Manzana: 12 - Lote 06

Registro en el SIGC: **CAMPOVERDE ELENA MARIA**

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

Clave catastral: 22035001060120060000000
Predio: Urbano
Ubicación: Parroquia: La Joya de los Sachas – Barrio: Amazonas;
Calle "Loja"
Área del lote: **338.39 m2**
Área de edificación: **128,41 m2**
Título de propiedad: **No** (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: **Privado** Situación Actual: **Posesionaria**
Avalúo de la edificación: **USD. 14.254,52**
Avalúo del terreno: **USD. 44.321,31**
Valor de la propiedad: **USD. 58.575,83**

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior, se le asignó el **código GADMCJS-2024-RBM-09**, por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-09, se observa que se ha cumplido con el procedimiento, requisitos y documentos que se exige a través de la Ordenanza, acotando además que no se ha presentado oposición alguna a la declaratoria de bien mostrenco, así como tampoco existen causas de nulidad que alegar o causas que invaliden el proceso.

Por otra parte, de lo manifestado por el Registrador de la Propiedad mediante memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0100-M-GD, así como lo indicado por el Analista de Planeamiento Urbano mediante informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024, y por el Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial GADMCJS mediante informe No. 013-BM-UOT-GADMCJS-2024, en donde indican que el lote de terreno urbano signado con el Nº06, ubicado en la manzana 12, barrio Amazonas, cantón La Joya de los Sachas, "N**o tiene título inscrito**, **razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del predio antes indicado"**; sin embargo es necesario advertir que el procedimiento correcto en el caso que existan oposición o inconformidad al presente trámite se debe seguir conforme lo determinado en los Arts. 8, 9 y 26 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, por lo que se exhorta a los funcionario municipales orientar a las ciudadanos que en el caso que se creyera vulneración de derechos acudan a presentar su reclamo con los respectivos documentos y argumentos que sustenten su reclamo y no así generar falsas expectativas y/o adelantar criterios cuando estos deben derivarse de los justificativos que se presenten.

Con los antecedentes expuestos Procuraduría Síndica considera que se continúe con el

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

respectivo trámite toda vez que el objetivo de este informe es que el bien inmueble signado con el Nº06, de una superficie de 338.39 metros cuadrados, ubicado en la manzana 12, barrio Amazonas, cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, sea declarado como bien mostrenco así como el ingreso a los bienes de propiedad municipal, más no la regularización del lote de terreno a favor de un particular.

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 del cantón 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-09.

Continuando con el trámite, solicito comedidamente señora Alcaldesa, se incorpore como punto del orden del día de la sesión que estime pertinente, a efecto de que el Concejo Municipal resuelva respecto a la declaratoria de bien mostrenco, resolución que deberá contener los siguientes elementos:

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

Manzana: 12 - Lote 06

Registro en el SIGC: **CAMPOVERDE ELENA MARIA**
Clave catastral: 22035001060120060000000
Predio: Urbano
Ubicación: Parroquia: La Joya de los Sachas – Barrio: Amazonas;
Calle “Loja”
Área del lote: **338.39 m2**
Área de edificación: **128,41 m2**
Título de propiedad: **No** (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: **Privado**
Situación Actual: **Posesionaria**
Avalúo de la edificación: **USD. 14.254,52**
Avalúo del terreno: **USD. 44.321,31**
Valor de la propiedad: **USD. 58.575,83**

Linderos y Dimensiones:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 12.35 m CON CALLE LOJA

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

Sur. - DEL P03 AL P04 EN 12.35 m. CON LOTE 02.
Este. - DEL P02 AL P03 EN 27.40m CON LOTE 07, LOTE 08 Y LOTE 09.
Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 27.40m CON LOTE 12.

Área total: 338,39m2

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-2024-RBM-09, así también se entrega en recepción de su despacho el trámite constante en forma física en 15 fojas más un cd.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
MILTON ANIBAL
FONSECA TROYA

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:
- GADMCJS-SG-2025-0303-M-GD

Anexos:
- OFICIO
- PLANIMETRIA
- ARCHIVOS SHAPE
- 0100
- Informe 357bien Mostrenco de Campoverde Elena-signed.pdf
- INF-N.-68.- UGR-DGP-GADMCJS-2024 - Merizalde Dorila - Barrio Amazonas-signed.pdf
- Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024
- 013-MOSTRENCO- MERIZALDE CAMPOVERDE DORILA- AMAZONAS-signed.pdf

Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0403-M-GD

La Joya de los Sachas, 07 de mayo de 2025

- INFORME VALIDO.
- INFORME No. 003-A-DGP-BM-GADMCJS-2025-signed.pdf
- EXTRACTOcon código GADMCJS-2025-RBM-009-BARRIO AMAZONAS-NUT-4212-signed.pdf
- oficio radio.pdf
- oficio municipio nro. 27.pdf
- certificado de publicaciÓn n° 33.pdf
- CERTIFICACION GADMCJS-2024-RBM-09- barrio amzonas-lote 06, manzana 12-signed.pdf
- lote 06, manzana 12-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2024-4212

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Magaly del Rocío Cordova Lombeida	PS	2025-05-06	