

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURÍDICO DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO DEL BIEN MOSTRENCO UBICADO EN BARRIO PRIMERO DE MAYO, LOTE NO. 006, MANZANA NO. 011, CÓDIGO GADMCJS-2024-RBM-063

En atención al expediente administrativo de regularización de bien mostrenco signado con código GADMCJS-2024-RBM-063, de un lote de terreno ubicado en el Barrio Primero de Mayo, Manzana No. 011, Lote No. 006, de la parroquia Joya de los Sachas del cantón La Joya de los Sachas, en atención a lo dispuesto en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo y en cumplimiento del artículo 13 de la "ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS", y por ser el estado del proceso, emito el siguiente informe:

A. ANTECEDENTES:

1.- Mediante Oficio S/N de fecha 09 de julio del 2024, suscrito por la Sra. Nancy Rocío Rodríguez Yaguana, portadora de la cédula n° 210005854-0, solicita que se lo incorpore o se declare bien mostrenco con el fin de legalizar y obtener el registro de propiedad a su nombre del lote que corresponde a la siguiente clave catastral; 22035001010110060000000 CIU: 4637, ubicado en el área urbana de la parroquia Joya de los Sachas en el barrio Primero de Mayo, calles Aucas y Galápagos, con dimensiones 252 m², bien inmueble que lo tiene en posesión por vario años y a demás paga impuestos.

Descripción del predio.

Parroquia: Joya de los Sachas.

Dirección: Barrio Primero de Mayo.

Predio: Lote 006, Manzana 11, sector 01, zona 01, ubicado en el barrio Primero de Mayo, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, superficie de 252 metros cuadrados.

2.- Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0379-M-GD de fecha 22 de julio de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas Henao, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM 063".

3.- Mediante INFORME N°. GADMCJS-UAC-2023-132-I-ORPEBIUM, de fecha 25 de

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

abril de 2023, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en su parte principal expone:

(...) Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, alfanumérica y gráfica, se constató el registro del lote solicitado en el memorando referido como a continuación se detalla:

Manzana: 011 - Lote 006

Registro en el SIGC: **RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO**

Clave catastral: 220350010101100600000000

Predio: **Urbano**

Ubicación: **Barrio Primero de Mayo**

Zona # **01**, sector # **01**, manzana # **011**, lote # **006**;

Calle principal: **“Calle Los Aucas”**.

Superficie terrena: **249,90 m²**

Área de edificación: **138,00 m²**

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

Tenencia: **Posionario**

Avalúo de la edificación: USD. 15.211,70

Avalúo del terreno: USD. 33.065,14

Valor de la propiedad: USD. 48.276,84

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 urbano 2024-2025...”*

4.- Con Informe N° 062-UGR-DGP-GADMCJS-2024, de 09 de octubre del 2024, suscrito por el Lcdo. Jenry Simaleza Camacho, Jefe de Gestión de Riesgos, emite el “Informe de riesgos (Legalización Bien Mostrenco)”; expresa:

(...) En atención al Oficio Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0398-OF-GD, de fecha 18 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. Vito Arrobo JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en el que solicita *“Emitir el informe respectivo (...)”* conforme al Art. 6 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, del siguiente lote:

DATOS DEL PREDIO

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

Parroquia: La Joya de los Sachas
Barrio: Primero de Mayo
Zona: N° 01, sector 01, manzana 011, Lote N° 006
Superficie: 249,90 m²
Coordenada referencial:
WGS_1984_UTM_Zona_18S
Longitud (x): 293256
Latitud (Y): 9967506
Cota (Z): 289 msnm
(...)

DESARROLLO DE LA INSPECCIÓN.

Se realiza la inspección en campo el día 04/10/2024, del cual de manera general en el lote se evidencia lo siguiente:

- Se evidencia una construcción dentro del lote.

IDENTIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES Y ANTRÓPICOS

âª **Amenaza de Deslizamiento.** - El terreno del lote corresponde a una zona plana con pendientes de 0-5 %, lo que corresponde a nivel Bajo de susceptibilidad a deslizamiento o movimiento en masa.

âª **Amenaza de Inundación.** - Realizada la inspección en campo y revisada la información disponible en http://visor.gadjoyasachas.gob.ec/joya_sachas/ no se evidencia fuentes hídricas cercanas que generen amenazas de inundación. También en base a los antecedentes en el sector no se ha registrado inundaciones por anegamiento

âª **Amenaza de Erosión.** - En la actualidad no presenta amenaza de afectaciones por Erosión al terreno, esto en relación a la distancia y las existencias de ríos.

âª **Amenazas Antrópicas.** - realizada la inspección no se observa elementos o algún fenómeno que amenacen de gran magnitud al predio.

Otras consideraciones: No se detalla la amenaza por fallas geológicas y sismicidad debido a la información inexistente de estudios locales.

(...)

CONCLUSIÓN

Realizada la inspección al *lote # 006, Manzana # 011, sector # 01, zona # 01* ubicado en el Barrio Iro de Mayo, 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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

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 e Inundación.

RECOMENDACIÓN

Se indica la normativa vigente que se debe cumplir como medidas preventivas en caso de construcción:

- Cumplir con la Ordenanza del PUGS vigente, en función a las directrices emitidas por las áreas pertinentes.
- Sacar el permiso de Construcción correspondiente.
- Cumplir con las Normas Ecuatorianas de Construcción (NEC) y métodos de prevención Sismo-resistente.
- Determinar la aceleración de la infraestructura según el tipo de construcción que se establezca (Normales, Especiales o Esenciales)".

5.- Mediante oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0028-OF-GD de fecha 13 de noviembre de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, Certifica; "que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO, **NO** consta inscrito el predio arriba detallado. Además, se deja constancia que el Registro de la Propiedad, lleva los índices en orden alfabético, por personas, **NO** por número de lote."

6.- Mediante Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024, de fecha 25 de noviembre del 2024, suscrito por el Arq. William Cabay Cabay, Analista de Planeamiento Urbano, expone:

"(...) ASUNTO: INFORME TÉCNICO CONFORME LO ESTABLECE, LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS (JOYA DE LOS SACHAS – BARRIO PRIMERO DE MAYO).

UBICACIÓN:

Provincia: ORELLANA.
Cantón: LA JOYA DE LOS SACHAS.
Parroquia: LA JOYA DE LOS SACHAS.
Sector: 01 (BARRIO PRIMERO DE MAYO).

(...) Una vez que se ha procedido a realizar la revisión y análisis en lo que respecta al área

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

técnica, conforme lo establece LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, sobre la legalización del predio global la cual consta con las siguientes características:

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ("GADMCJS-2024-RBM-063").

Lote: 006
Manzana: 011
Sector: 01 (BARRIO: PROMERO DE MAYO)
Zona: 01

Linderos y dimensiones

Norte. - DEL P01 AL P02 EN 13.53m CON CALLE LOS AUCAS.
Sur. - DEL P03 AL P04 EN 13.88m CON LOTE 04.
Este. - DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE5.
Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 18.28m CON LOTE 04.

Área total: 249,90m²

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe
nºGADMCJS-UAC-2024-324-I)**

- Registro en el SIGC: **RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO.**
- Predio: **URBANO**
- Clave catastral: **220350010101100600000000**
- Título de propiedad: **NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA**
- Tenencia: **POSESIONARIO**

Avaluó de la edificación: **USD 15.211,70**
Avaluó del terreno: **USD 33.065,14**
Valor de la propiedad: **USD 48.276,84**

(...) **CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES:**

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.
- Con estos antecedentes, recomiendo se atienda lo solicitado.”

7.- Mediante INFORME N°. 005-BM-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 17 de febrero del



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre / JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, manifiesta:

(...) ASUNTO: INFORME TÉCNICO CONFORME LO ESTABLECE, LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS (BARRIO PRIMERO DE MAYO).

(...)

CONCLUSIONES

Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisada la información catastral, y conforme a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS Y LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, emite el **CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO** del predio con clave catastral referencial 2203500101011006000, signado como lote #006, manzana #011, sector #01, zona 01, zona urbana perteneciente a la parroquia La Joya de los Sachas, Barrio Primero de Mayo, con un área total de 249,90 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos: NORTE: DEL P01 AL P02 EN 13.53 m CON CALLE LOS AUCAS DE 10.00 m DE ANCHO; SUR: DEL P03 AL P 04 EN 13.88 m CON LOTE 04; ESTE: DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE 05; OESTE: DEL 04 AL P01 EN 18.28 m CON LOTE 04.

Se verifica que el lote #006, manzana #011, sector #01, zona 01, consta registrado en el SIGC a nombre de **RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO**. Además, en el predio se registra una edificación de 138.00 m2, no registra datos de escritura pública cuya tenencia es privada. El avalúo de la edificación es de USD 15.211,70; avalúo del terreno es de USD 33.065,14 por ende el valor de la propiedad es de USD 48.276,84.

El lote #006, manzana #011, sector #01, zona 01 se encuentra en la zona urbana de la Parroquia 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 gestión del suelo vigente (pugs), el mencionado lote no posee ninguna afectación y no se encuentra en zona de riesgo conforme al INFORME N° 062-UGR-DGP-GADMCJS2024 de fecha 09 de octubre de 2024; así como también se ha constatado que a nombre de la señora RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO, NO consta inscrito

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

el predio arriba detallado.

8.- Con Informe No. 006-A-DGP-BM-GADMCJS-2025, de 26 de febrero del 2025, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación, Manifiesta:

(...) ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. GADMCJS-2024-RBM-063”

1.- BASE LEGAL:

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

2.- ANTECEDENTES:

Mediante oficio S/N de fecha 09 de julio del 2024, suscrito por la Sra. Nancy Roció Rodríguez Yaguana, solicita autorice la legalización de un bien mostrenco del terreno.

3.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO:

Con memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0379-M-GD de fecha 22 de julio de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM-063".

4.- DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Son documentos habilitantes de expediente los siguientes:

a). - Levantamiento topográfico, elaborado por el Topógrafo Municipal Milton Godoy, en el cual consta los siguientes datos:

Ubicación:

Provincia: Orellana

Cantón: La Joya de los Sachas

Parroquia: La Joya de los Sachas

Zona: 01

Sector: 01 (Barrio Primero de Mayo).

Manzana: 011

Lote: 006

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

Linderos y Dimensiones:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 13.53m CON CALLE LOS AUCAS.

Sur. - DEL P03 AL P04 EN 13.88m CON LOTE 04.

Este. - DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE5.

Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 18.28m CON LOTE 04.

Área total: 249,90m²

b). - Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2024-324-I de fecha 12 de septiembre de 2024, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez / Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, indica que revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, alfanumérica y gráfica, se constató el registro del lote:

Registro en el SIGC: RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO

Clave catastral: 220350010101100600000000

Predio: Urbano

Ubicación: Barrio Primero de Mayo

Zona # 01, sector # 01, manzana # 011, lote # 006;

Calle principal: “Calle Los Aucas”.

Superficie terreno: 249,90 m²

Área de edificación: 138,00 m²

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

Tenencia: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 15.211,70

Avalúo del terreno: USD 33.065,14

Valor de la propiedad: USD 48.276,84.

c). - Mediante informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2025, de fecha 25 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. William León Cabay Cabay /ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO, indica que el lote signado con la clave catastral: 220350010101100600000000, se encuentra en la zona urbana de La Joya de los Sachas, el mismo que no es fruto de fajas o afecciones, cumple con todas las regulaciones mínimas de la cabecera cantonal, no se opone al plan de uso y gestión del suelo vigente (PUGS).

d). - Con informe N°062-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 9 de octubre de 2024, suscrito por el Lcdo. Jenry Simaleza Camacho / JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, quien indica que en la inspección realizada al lote # 06, Manzana # 11, sector # 01 (Barrio Primero de Mayo), zona # 01, y en cumplimiento al Art.18 literal d) de LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

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.

e) De acuerdo al oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0028-OF-GD, de fecha 13 de noviembre de 2024, suscrito por el Dr. Aurelio Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, quien indica que el lote # 06, Manzana # 11, sector # 01 (Barrio Primero de Mayo), zona # 01, No consta inscrito en el registro de la propiedad.

f) Mediante INFORME N°. 005-BM-UOT-GADMCJS-2025, de fecha 17 de febrero del 2025, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre / JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, quien indica que conforme a la: ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS Y LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral referencial 2203500101011006000, signado como lote #006, manzana #011, sector #01, zona 01, zona urbana perteneciente a la parroquia La Joya de los Sachas, Barrio Primero de Mayo, con un área total de 249,90 m² conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos: NORTE: DEL P01 AL P02 EN 13.53 m CON CALLE LOS AUCAS; SUR: DEL P03 AL P 04 EN 13.88 m CON LOTE 04; ESTE: DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE 05; OESTE: DEL 04 AL P01 EN 18.28 m CON LOTE 04.

CONCLUSIÓN:

Con estos antecedentes la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisados los informes técnicos que forma parte de este expediente administrativo, se determina que el lote de terreno antes mencionado se encuentra ubicado en el área urbana de La 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 poseesionarios en el cantón La Joya de Los Sachas”*.

9.- Secretaría General del GADM de La Joya de los Sachas con fecha 03 de abril del 2025, certifica:



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

“(…) Con relación al GADMCJS-2024-RBM-063 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 signado con lote 06, manzana 11, sector 01, zona 01, ubicado en el barrio Primero de Mayo.

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

- Medio de comunicación social: “Radio Spacio 104.3fm”, conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGAE-2025-0177-M-GD.
- Fecha de inicio de la publicación: 21 de marzo de 2025
- Fecha intermedia de la publicación: 24 de marzo de 2025
- Fecha de finalización de la publicación: 27 de marzo de 2025

Ø Fijación de carteles: “Gobierno Autónomo Descentralizado de Municipal del cantón La Joya de los Sachas” y “CASIGAP” en el barrio Primero de Mayo, y en la propiedad lote 06, manzana 11.

- Fecha de inicio de la publicación: 21 de marzo de 2025
- Fecha de finalización de la publicación: 27 de marzo 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.

A. BASE LEGAL:

1. CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:

“**Art. 82.-** El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.”

“**Art. 226.-** Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución.”

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

“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:

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

límites territoriales, carecen de otro dueño.”

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

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

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

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

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

“**Art. 15.- INCORPORACIÓN.-** Con la inscripción de la resolución de declaratoria como mostrenco, el/la Directora/a de Gestión de Asesoría Jurídica remitirá la escritura a la Dirección Administrativa para que disponga su incorporación al patrimonio municipal.”

“**Art. 16.- INVENTARIO.-** La Unidad Administrativa responsable del cuidado e inventario de los bienes inmuebles municipales, procederá a inventariar el bien inmueble declarado como mostrenco como un bien de dominio privado, haciendo constar las características particulares del bien, y el avalúo actualizado.”

B. 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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

su adjudicación, esto en armonía con lo dispuesto en el artículo 605 de nuestro Código Civil.

A fin de regular lo concerniente a los bienes mostrencos, el Concejo del GAD Municipal de La Joya de los Sachas emite la “ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS”, en la cual se establece un proceso específico para que un bien mostrenco ingrese como propiedad municipal y sea inventariado como bien de dominio privado, acorde a lo establecido en el COOTAD.

En la Cabecera Parroquial de la parroquia La Joya de los Sachas, se identifica el lote ubicado en el Barrio “Primero de Mayo”, el cual se encuentra en área urbana y no se registra propietario alguno, en consecuencia, el presente proceso administrativo se tramita exclusivamente para la regularización como bien mostrenco el inmueble de las siguientes características:

Manzana: 011 - Lote 006

Registro en el SIGC: RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO

Clave catastral: 220350010101100600000000

Predio: Urbano

Ubicación: Barrio Primero de Mayo

Zona # 01, sector # 01, manzana # 011, lote # 006;

Calle principal: “Calle Los Aucas”.

Superficie terreno: 249,90 m²

Área de edificación: 138,00 m²

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

Tenencia: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 15.211,70

Avalúo del terreno: USD 33.065,14

Valor de la propiedad: USD 48.276,84.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 13.53m CON CALLE LOS AUCAS.

Sur. - DEL P03 AL P04 EN 13.88m CON LOTE 04.

Este. - DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE5.

Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 18.28m CON LOTE 04.

Superficie: 249,90 m²

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

El proceso para la regularización del área de terreno descrita en el inciso anterior se le asignó el Código GADMCJS-2024-RBM-063 por parte de Secretaría de Concejo y General.

Revisado que ha sido el presente expediente administrativo signado con Código GADMCJS-2024-RBM-063, 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.

C. CRITERIO:

Por las consideraciones de hecho y de derecho expuestas en el presente informe, al reunir todas las características que lo define como bien mostrenco y al no haberse presentado oposición, con fundamento en la base legal transcrita y los informes técnicos constantes en el Expediente Administrativo, es criterio de esta Procuraduría Síndica que es legal y procedente la declaratoria como bien mostrenco y por ende de propiedad del GAD Municipal de La Joya de los Sachas, al bien inmueble cuya superficie, características y demás especificaciones constan en los documentos que forman parte del expediente administrativo con Código GADMCJS-2024-RBM 063.

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: 011 - Lote 006

Registro en el SIGC: RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO

Clave catastral: 220350010101100600000000

Predio: Urbano

Ubicación: Barrio Primero de Mayo

Zona # 01, sector # 01, manzana # 011, lote # 006;

Calle principal: "Calle Los Aucas".

Superficie terreno: 249,90 m²

Área de edificación: 138,00 m²

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

Tenencia: Posesionario

Avalúo de la edificación: USD 15.211,70

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

Avalúo del terreno: USD 33.065,14
Valor de la propiedad: USD 48.276,84.

LINDEROS Y SUPERFICIE DEL LOTE:

Norte. – DEL P01 AL P02 EN 13.53m CON CALLE LOS AUCAS.

Sur. - DEL P03 AL P04 EN 13.88m CON LOTE 04.

Este. - DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE 5.

Oeste. - DEL P04 AL P01 EN 18.28m CON LOTE 04.

Superficie: 249,90 m²

2.- Disponer la incorporación del bien inmueble declarado como mostrenco, dentro del inventario de bienes inmuebles de propiedad del GADMCJS en la categoría de bien de Dominio Privado, acorde a lo dispuesto en la letra c) del artículo 419 del COOTAD.

3.- Solicitar a la señora Alcaldesa disponga la continuación del trámite hasta perfeccionar 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-063.

Particular que me permito comunicar para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Abg. Milton Anibal Fonseca Troya
PROCURADOR SÍNDICO

Referencias:

- GADMCJS-SG-2025-0484-M-GD

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2025-0430-M-GD

La Joya de los Sachas, 15 de mayo de 2025

Anexos:

- OFICIO
- DATOS SHP
- INFORME 324 - RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO-signed.pdf
- INF-N-62.- UGR-DGP-GADMCJS-2024- Nancy Rodriguez - 1ro de Mayo-signed.pdf
- Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024
- 005-MOSTRENCO- RODRIGUEZ YAGUANA NANCY- PRIMERO DE MAYO-signed.pdf
- NANCY ROCIO RODRIGUEZ YAGUANA-Modelo-signed-signed.pdf
- INFORME No. 006-A-DGP-BM-GADMCJS-2025-signed.pdf
- NUT-11841-EXTRACTO- GADMCJS-2024-RBM-063--signed.pdf
- solicitud radio rbm-063.pdf
- respuesta radio rbm-063.pdf
- certificado de publicación n° 37.pdf
- CERTIFICACION GADMCJS-2024-RBM-063 --signed.pdf
- FOTOS--GADMCJS-2024-RBM-063-signed (1).pdf

NUT: GADMCJS-2024-11841

Acción	Siglas Unidad	Fecha	Sumilla
Elaborado por: Lidia Noemi Aldaz Campoverde	PS	2025-05-13	

