



DICTAMEN

N.º: 01-CPP-GADMCJS-2026
Para: ALCALDÍA
De: COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO (PP)
Fecha: 24 de abril de 2026

Señora Alcaldesa para su conocimiento y el del Concejo Municipal, remitimos el siguiente informe emitido por la Comisión de Planificación y Presupuesto, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-A-2026-1294-M-GD de fecha 28 de febrero del 2026 suscrito por Mag. Katherin Lizeth Hinojosa - Alcaldesa, en el cual remite el proyecto de "LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA", en su parte pertinente manifiesta: "...De conformidad al Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0242-M-GD, suscrito por la Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera/PROCURADORA SÍNDICA y al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-0228-M-GD, de fecha 21 de enero de 2026, suscrito por la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino, DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Adjunto sírvase encontrar el: PRIMER BORRADOR DE LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA..."; y en referencia al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-2278-M-GD de fecha 15 de abril, suscrito por la Arq. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el que textualmente manifiesta: ..." De conformidad con el Memorando Nro. GADMCJS-SC-2026-0038-M-GD de fecha 05 de marzo de 2026, suscrito por el Abg. Eddy Geovanny Cepeda Verdesoto, CONCEJAL, en el que realiza la invitación para continuar con el respectivo análisis y debate de la propuesta de "ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA". De acuerdo a la reunión realizada el día lunes 09 de marzo del 2026, las 14h00 en la sala de concejales, con los servidores públicos convocados, en dicha reunión se realizó la revisión de la ordenanza y se realizaron observaciones puntuales del documento, en el cual contiene observaciones resaltadas en el documento de Word. En virtud de lo expuesto, se realiza de manera formal la remisión del documento de la "ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL



NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE (...), el documento consta en formato Word, para su posterior análisis y elaboración definitiva del documento con el consejo designado..."

De acuerdo a lo expuesto, la comisión de Planificación de Presupuesto integrada de la siguiente manera: Blga. Vilma Rubí Carchi Carchi – Concejala y presidenta (E) de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Sra. Esperanza Castillo Quiñónez – Vicepresidenta de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Sr. Jonatan Rosendo Calero Bárcenas 1er Vocal de la comisión de Planificación y Presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Abg. Liliانا Virginia García Lombeida, Resolutor de Control Municipal. Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera, Procuradora Síndica del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas. Abg. Mercy Beatriz Villegas Basantes, Asesora de Concejales. Tngla. Sara Verónica Bilbao Chalapud, Inspectora de Servicios Municipales. Sr. José Ángel Sánchez Vélez, Inspector de Servicios Municipales. Ing. Rosa Verónica Sumba Coraisaca, Analista de Avalúos y Catastros.

2.- BASE LEGAL. –

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador y el Artículo 5 del COOTAD, determinan que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, dentro de sus circunscripciones territoriales.

Que, La Constitución de la República del Ecuador, expresa: Artículo 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 su competencia jurisdicciones territoriales.

Que, La Constitución de la República del Ecuador, establece: Artículo 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone en el Artículo 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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.



Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), manifiesta: Artículo 56.- El concejo municipal es el órgano de legislación y fiscalización del gobierno autónomo descentralizado municipal.

Que, de conformidad con lo que establece el literal x) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, al Concejo Municipal, le corresponde regular y controlar mediante la expedición de ordenanzas, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia.

Que, el Artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal señala: "Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u por otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público..."

Que, el Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal indica: "Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominiales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral. El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuera, agua potable, teléfono, calefacción y ventilación si las hubiere, desagües y de los demás bienes comunes"

La tradición del dominio de un departamento, piso o local y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano



general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo".

Que, el Artículo 15 del Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal determina: Tributos Sobre Bienes Exclusivos. - Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afecten a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Que, el Artículo 17 Ibidem establece: De las Obligaciones de los Propietarios y Usuarios, a cualquier título, respecto de los bienes exclusivos. - Son obligaciones de los propietarios o usuarios respecto de los bienes exclusivos los siguientes:

- a) Efectuar las reparaciones necesarias a la conservación, mantenimiento y mejora de cada uno de sus pisos, departamentos o locales comerciales, haciéndose responsables de los daños que por su culpa se hayan causado o se causen a los bienes comunes o a otro bien exclusivo;
- b) Permitir el ingreso a su bien exclusivo a las personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos de interés común que afecten a bienes comunes o a bienes exclusivos vecinos;
- c) Mantener el inmueble en las mejores condiciones de higiene, limpieza, conservación y seguridad.

Sin perjuicio de las obligaciones constantes en el presente Reglamento General, la Asamblea de copropietarios podrán establecer las demás que complementen a las establecidas.

Que, el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal Artículo 4, expresa que es potestad de la municipalidad el aprobar la declaratoria de Propiedad Horizontal de los inmuebles que se encuentren en su jurisdicción, haciendo constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio.

Que, de conformidad con la ORDENANZA PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, en el capítulo VII, Régimen de propiedad Horizontal. En el artículo 204, de la obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

3.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

CONCLUSIONES. –

Del análisis del proyecto de ordenanza y de los informes técnicos constantes en el expediente, en particular el Informe Nro. 001-LC-GADMCJS-2025 y el Informe Técnico CRT-LC-N.º 001-2025-GADMCJS, se concluye que el bien inmueble cumple con los requisitos de habitabilidad, salubridad y seguridad, así como con la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal y planificación territorial cantonal.

En tal virtud, el proyecto de ordenanza cumple con los parámetros legales y técnicos que exige la normativa legal vigente.



RECOMENDACIONES. -

En virtud a lo expuesto, la Comisión de Planificación y presupuesto, sugiere al seno del concejo Municipal aprobar el proyecto de "LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA", debido a que cumple con lo establecido en el segundo inciso del artículo 322 del COOTAD. En el que dispone: "... Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados...".

Asimismo, de acuerdo con lo debatido en la sesión del día 05 de marzo del 2026 y 23 de abril del año en curso, y considerando las observaciones incorporadas, la Comisión de Planificación y Presupuesto RESUELVE emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el proyecto de ordenanza continúe con el trámite legislativo pertinente ante el Concejo Municipal.

Atentamente,

Blga. Vilma Rubí Carchi Carchi
**PRESIDENTA (E) DE LA COMISIÓN DE
PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.**

Sra. Esperanza Castillo Quiñonez
**VICEPRESIDENTE DE COMISIÓN DE
PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO.**

Sr. Jonatan Rosendo Calero B.
**1ER VOCAL DE LA COMISIÓN
PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO**

Abg. Mercy Beatriz Villegas B.
ASESORÍA CONCEJALES-ASISTENCIA JURÍDICA



CERTIFICACIÓN DE LA VOTACIÓN

La secretaria de la Comisión de Planificación y Presupuesto, certifica que la Comisión revisó el proyecto de "LA ORDENANZA QUE DECLARA DE PROPIEDAD HORIZONTAL EL BIEN INMUEBLE, LOTE DE TERRENO URBANO SIGNADO CON EL NÚMERO 02, MANZANA 05, UBICADO EN LA CALLE EL MORETAL Y CALLE LOS HIGUERONES, LOTIZACIÓN SANTA ELENA, PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA", el que fue conocido, tratado, debatido en el seno de la Comisión en dos sesiones realizadas el 5 de marzo y 23 de abril del 2026.

La Joya de los Sachas, 24 de abril del 2026.

Atentamente,

Abg. Mayra Rocío Balseca Pincay
SECRETARIA DE LA COMISIÓN.

<