

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO LEGAL DE LEGALIZACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE
UBICADO EN EL BARRIO SANTA RITA- MAGISTERIO.

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2026-12216, y puesto a mi conocimiento mediante memorando N°GADMCJS-A-2026-6221-M-GD en el cual se ha requerido el criterio legal, en esta consideración siendo el estado procesal pertinente y atención a lo dispuesto en el Art. 8 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS y sus posteriores relaciones, y en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, emito el siguiente criterio legal:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Con Oficio S/N, de fecha 21 de mayo del 2026, el Sr. Jimmy Javier Guznay Merizalde, solicita al GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, la legalización del lote de terreno N°01, de la manzana 05, sector 13, zona 01, para lo cual adjunta la siguiente documentación:

1.2.- Declaraciones Juramentadas, celebrada en fecha 30 de septiembre del 2021, en la Notaría Pública del cantón La Joya de los Sachas, el Sr. GUZÑAY MERIZALDE JIMMY JAVIER, declara bajo juramento, que:

1.2.1.- Es poseionario del bien N°1, de un área total de 396,60 metros cuadrados, ubicado en la manzana 5, sector 13, zona 1, lotización Magisterio, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, desde hace más 3 años, de forma pacífica e ininterrumpida, con el ánimo de señor y dueño.

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

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

1.4.- Copia de cédula y certificado de votación.



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

1.5.- Certificación de fecha 21 de febrero del 2017, suscrito por la Ing. Fanmy Portilla Arias - jefe de rentas del GADMCJS, indica que “el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, en el año 2004, entregó a los docentes del magisterio del cantón la Joya de los Sachas, lotes de terreno por el valor de 500,00 dólares, los mismos fueron cancelados en varias cuotas, por lo que debo manifestar que el señor MANTILLA BARRAGAN EDWIN WILFRIDO, portador de la cedula de ciudadanía No. 1500503576, canceló en su totalidad quedando al día con su obligación de la deuda del terreno”.

1.6.- Contrato de compra venta de un lote de terreno urbano de fecha 01 de noviembre del 2005, que otorgan los señores Wilfrido Mantilla y Verónica Náravez a favor de la señora Elicia Merizalde Conza.

1.7.- Contrato de compra venta de un lote de terreno urbano de fecha 05 de septiembre del 2017, que otorgan los señores Elicia Merizalde Conza y Eduardo Guznay Morocho a favor del señor Jimmy Javier Guznay Merizalde.

1.8.- Pago del impuesto predial del año 2026.

1.9.- Certificado de No Adeudar al Municipio.

1.10.- Línea de Fabrica del lote adjudicarse.

1.11.- Certificado de posesión de los lotes de terreno, suscrito por el Ing. Jherman López – Presidente del Barrio Santa Rita, en el cual CERTIFICA: Que el señor: **JIMMY JAVIER GUZÑAY MERIZALDE**, de 35 años de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 2200086367, es posesionario de dos lotes de terreno Lote Nro. 01 y Lote Nro. 08 de la manzana Nro. 05 (Lotización Magisterio) del Barrio Santa Rita de la ciudad y Cantón La Joya de los Sachas, tiempo en el que ha demostrado ser honorable, honrado, por lo que, se ha hecho acreedor de aprecio, respeto y consideración de todos quienes le conocemos. Adicional también mencionar que se encuentra al día en las obligaciones del Barrio Santa Rita.
(...).”

1.12.- Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0344-I-GD, de fecha 06 de julio del 2026, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - jefatura de avalúos y catastros, en que indica: “Una vez realizada la inspección, revisado los archivos físicos y el Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026, en base al expediente de solicitud para escritura, suscrito por el señor Jimmy Javier Guznay Merizalde, se constató que corresponde al lote #001, manzana #005, sector #13, zona nº 01 - Barrio Santa Rita, de la ciudad La Joya de los Sachas y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

- Clave Catastral: 22035001130050010000000000.
- Registro en el SICG: MERIZALDE CONZA ELICIA ROSENIA.
- Ubicación: Provincia Orellana, Cantón y Parroquia La Joya de los Sachas; Barrio Santa Rosa; Zona #01, sector #13, manzana #005, lote #001;
- Historial Registro Catastral: desde el año 2007 hasta la presente fecha
- Servicios e infraestructura básica: Energía eléctrica, recolección de basura etc
- Tipo de Predio: Urbano
- Título de Propiedad: No (POSEE DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
- Tipo de ocupante: Persona Natural – Privada
- Situación actual-ocupante: Posesionario
- Superficie del lote: 396,60 m2
- Superficie de edificación: 00.00m2
- Números de bloques (edificaciones): 0
- Avalúo del Terreno: USD 12.421,86
- Avalúo de la edificación: USD 00.00
- Valor de la Propiedad: USD 12.421,86
- (...)"

1.13.- Mediante Informe No. 003-VGH-PAD-GADMCJS-2026, de fecha 29 de julio del 2026, suscrito por el Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera - Analista de Planeamiento Urbano, indica en el DESAROLLO: “Una vez que se ha procedido a realizar la inspección, revisión y análisis en lo que respecta al área técnica, conforme lo establece el PÁRRAFO SEGUNDO, NUMERAL 1, ARTICULO 8, DE LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRAVENTA O DONACIÓN A FAVOR DE LOS POSESIONARIOS, sobre la legalización del predio la cual consta con las siguientes características:

a.- UBICACIÓN:

Provincia: Orellana.

Cantón: La Joya de los Sachas.

Parroquia: La Joya de los Sachas.

Barrio: Santa Rita.

b.- NOMENCLATURA, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE:

CLAVE CATASTRAL: 22035001130050010000000000

Lote: 001

Manzana: 005

Sector: 13 (Barrio Santa Rita)

Zona: 01

Superficie: 396.60 m2

Dirección: Barrio Santa Rita/ Calle Juan Benigno Vela y Avenida del Magisterio



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

Linderos y Dimensiones:

NORTE: EN 24.00 M CON LOTE 08.

SUR: EN 22.20 M CON CALLE JUAN BENIGNO VELA

ESTE: EN 16.10 M CON AVENIDA DEL MAGISTERIO.

OESTE: EN 16.00 M CON LOTE 02.

c.- SE ENCUENTRA EN EL BARRIO SANTA RITA. AREA URBANA LA JOYA DE LOS SACHAS
(...).

d.- NOMBRE CON EL QUE CONSTA REGISTRADO EL BIEN INMUEBLE (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0344-I-GD, de fecha 06 de julio de 2026): A NOMBRE DE: MERIZALDE CONZA ELICIA ROSENIA.

e.- AVALÚO DEL PREDIO

f.- ESTE PREDIO ES UNA FRACCIÓN DE UNO DE MAYOR SUPERFICIE, DE PROPIEDAD DEL GADMC DE LA JOYA DE LOS SACHAS.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- El lote con clave catastral 22035001130050010000000000 cumple con todas las regulaciones mínimas del área urbana la Joya de los Sachas.
- Que se revise jurídicamente dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso”.

1.14.- Mediante CERTIFICADO DE RIESGOS N° 145-UGR-DGA-GADMCJS-2026, de fecha 18 de agosto del 2026, suscrito por el Lcdo. Jenrry Wilfrido Simaleza Camcho - Jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos, indica lo siguiente:

“Dando continuidad al trámite, se realizó una inspección visual in situ de los lotes señalados en la Tabla 1, con el propósito de verificar las condiciones físicas del área y determinar la posible existencia de amenazas o factores que pudieran afectar su estabilidad y/o el uso actual de los predios.

Durante el recorrido de campo se verificó, de manera general, que los lotes cuentan con vías de acceso en condiciones adecuadas. En particular, el lote 01 presenta actualmente una construcción en obra gris y, de acuerdo con las condiciones observadas durante la inspección, el predio presenta características favorables para el uso actual, sin evidenciarse, a simple vista, condiciones que representen una amenaza inmediata.

(...).

Conclusión.

Una vez realizada la inspección al lote 01, con una superficie de 396,60 m², ubicado en



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

las coordenadas referenciales X: 0292265; Y: 9966431, (...) estos, presenta de acuerdo con la revisión de su entorno inmediato, condiciones favorables. (...).

1.15.- Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2026-0271-M-GD, de fecha 13 de agosto del 2026, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas - Registrador de la Propiedad, indica lo siguiente: “Al respecto el infrascrito Registrador de la Propiedad y Mercantil del GADMCJS Certifica, que revisados los libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor JIMMY JAVIER GUZÑAY MERIZALDE, portador de la Cédula de ciudadanía No.- 220008636-7, NO constan inscritos los Lotes números 01y 08, Manzana número 05, Sector número 13, zona número 01, Lotización el Megisterio (sic.), de la Parroquial y Cantón la Joya de los Sachas, Provincia de Orellana.

Así también señalo que el Registro de la Propiedad, posee índices Alfabéticos, no por números de lotes.”

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 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,



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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 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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”
(...).

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

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

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

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

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 gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

(...).

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

(...).

b) Solidaridad.- Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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”.

“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”;

(...).





Informe Nro. GADMCS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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

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

(...).

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

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

(...).

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

(...)

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

(...).

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

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

(...).

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

(...).

“Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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

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

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

“Art. 22.- Principios de seguridad jurídica y confianza legítima. Las administraciones públicas actuarán bajo los criterios de certeza y previsibilidad. La actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia administración pública en el pasado. La aplicación del principio de confianza legítima no impide que las administraciones puedan cambiar, de forma motivada, la política o el criterio que emplearan en el futuro. Los derechos de las personas no se afectarán por errores u omisiones de los servidores públicos en los procedimientos administrativos, salvo que el error u omisión haya sido inducido por culpa grave o dolo de la persona interesada”.



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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

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

(...).

3. La adopción de disposiciones de carácter general”.

(...).

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

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

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

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

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

(...):

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

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

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

Art. 7.- Delegación.- La Función de Legislación y Fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, con el propósito de agilizar los trámites de adjudicación en favor de los poseсионarios, delega al Alcalde o Alcaldesa



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

la facultad de acordar o autorizar la venta de estos bienes inmuebles.

Art. 10.- Pago del derecho de tierra.- Para la fijación del justo precio por el lote adjudicado, la Unidad de Avalúos y Catastros de la Municipalidad, considerará exclusivamente el precio constante en la respectiva escritura de compra venta global, esto es sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía, conforme lo establece el Art. 596 numeral 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; luego se hará una relación porcentual de la superficie del lote frente a la del predio global adquirido por compra; ese porcentaje se aplicará en relación al precio de adquisición inicial.

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

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

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

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

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

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

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

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

(...).

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

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

(...)

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

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

Art. 9.- Prohibición de enajenar: Los lotes adjudicados, no podrán ser enajenados por el lapso mínimo de cinco (5) años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse, siempre y cuando no tenga valores de pago pendientes



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

con el Gobierno Autónomo Descentralizado, conforme lo ordena el Art. 596 numeral 5 inciso segundo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

3.- ANÁLISIS:

De la información señalada se deduce que:

3.1.- El bien inmueble solicitado por el Sr. Jimmy Javier Guznay Merizalde, para su legalización, es una fracción de uno de mayor superficie de propiedad municipal adquirido mediante escritura de compraventa con el objetivo de implementar en él, la lotización Magisterio cuyo fin es dotar de lotes de terreno a personas perteneciente al Magisterio Nacional; este bien inmueble no corresponde a áreas verdes o de uso comunitario, conforme consta en los informes catastral y técnico.

3.2.- El bien inmueble signado con el N°01, de una superficie de 396.60 metros cuadrados, ubicado en la manzana 05, sector 13, zona 01, lotización Magisterio, barrio Santa Rita, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, forma parte de los bienes de la municipalidad de dominio privado.

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

3.4.- El señor Jimmy Javier Guznay Merizalde, se encuentra como posesionario en calidad de señor y dueño del lote antes descrito, desde el año 2007, por lo que cumple con lo determinado en la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE PREDIOS MUNICIPALES ADQUIRIDOS MEDIANTE COMPRA VENTA O DONACIÓN EN FAVOR DE LOS POSESIONARIOS y sus reformas.

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



Informe Nro. GADMCS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

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

4. CRITERIO:

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

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

4.1.- Autorizar la adjudicación y venta del bien inmueble signado con Clave Catastral: 2203500113005001000000000, signado con el N°01, de una superficie de 396.60 metros cuadrados, ubicado en la manzana 05, sector 13, zona 01, lotización Magisterio, barrio Santa Rita de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, de acuerdo a los siguientes linderos y dimensiones: Norte.- EN 24.00 M CON LOTE 08. Sur.- EN 22.20 M CON CALLE JUAN BENIGNO VELA. Este.- EN 16.10 M CON AVENIDA



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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

DEL MAGISTERIO. Oeste.- EN 16.00 M CON LOTE 02., a favor del peticionario **JIMMY JAVIER GUZÑAY MERIZALDE**, considerando que se encuentra en posesión por varios años y ha cancelado con anterioridad el valor del predio conforme adjunta la certificación de fecha 21 de febrero del 2017, suscrito por la Jefe de Rentas del GADMCJS;

4.2.- Autorizar a la señora Alcaldesa la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Así también se hará constar en la Resolución Administrativa la respectiva prohibición de enajenar sobre el bien inmueble antes referido, conforme lo determina el Art. 9 de la ordenanza ibidem.

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, costos que serán de cuenta del beneficiario.

Remito expediente administrativo electrónico anexado en el sistema digital institucional eDoc, así también adjunto el trámite en físico constante en 38 fojas.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ROSA HERMINIA
ALVAREZ RIVERA**

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:

- GADMCJS-A-2026-6221-M-GD

Anexos:

- OFICIO20260603_09065106.pdf
- 003-MERIZALDE CONZA ELICIA ROSENIA - EL MAGISTERIO-SANTA RITA-signed.pdf
- 004-GUZÑAY MOROCHO EDUARDO - EL MAGISTERIO-SANTA RITA-signed.pdf
- GADMCJS-DGP-UGR-2026-0137-M-GD.pdf
- Certificado de Riesgos N. 145- Santa Rita. Jimmy Javier Guznay Merizalde-signed.pdf
- BORRADOR DE MINUTA



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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0141-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de septiembre de 2026

NUT: GADMCJS-2026-12216

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Magaly del Rocío Cordova Lombeida	PS	2026-09-14



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208