Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: Criterio jurídico para escritura del Barrio Las Brisas (Lotización Solidario I), de la señor Willyam Augusto Puwainchir Tukup

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2026-16269, y memorando N° GADMCJS-A-2026-7170-M-GD en el cual remite el proceso de la solicitud del Sr. Willyam Augusto Puwainchir Tukup, quien requiere que se legalice un lote ubicado en el Barrio Las Brisas (Lotización Solidario I), y en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, Procuraduría Sindica emite el siguiente criterio legal:

1.- ANTECEDENTES:

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

1.2.- El Concejo Municipal del GADMCJS en sesiones ordinarias de fechas 13 y 19 de enero del 2017, aprobaron la "ORDENANZA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL"

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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

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

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

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

1.6.- Mediante comprobante de ingreso a caja, con emisión Nro. 1248110, de fecha 21 de febrero del 2019, el contribuyente señor *Willyam Augusto Puwainchir Tukup*, ha cancelado por el lote de terreno, ubicado dentro del proyecto "Municipio Solidario 1" manzana 13, lote 17, un valor de $ 652,06 dólares, interés 390,99 dólares dando un total de 1043,05 dólares.

1.7.- Mediante Certificación de fecha 08 de julio del 2026, suscrito por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez – Tesorera del GADMCJS, CERTFICA: "que la señor *Willyam Augusto Puwainchir Tukup*, con número único de identidad Nro. 1723364657, ha cancelado el valor de 652,06, mas 390.99 de interés dando un total de 1.043,05 (Mil cuarenta y tres con 05/100 dólares de los Estados Unidos de Norte América), por concepto de compra de un LOTE DE TERRENO dentro del proyecto de vivienda Municipio Solidario I, asignado con CIU: 474444.

1.8.- Mediante Oficio S/N, de fecha 24 de junio del 2026, suscrito por el sr. *Willyam Augusto Puwainchir Tukup*, solicita la legalización de escrituras de un lote te terreno urbano, manzana 13, lote 17, ubicado en el barrio Las Brisas, y adjunta la siguiente documentación:

- Copia de la cédula y certificación de votación.
- Certificado de Bienes y Raíces.
- Línea de Fábrica del lote solicitado.
- Ficha Registral Nº 9252.
- Certificado de No Adeudar.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

- Formulario de alcabala.

1.9.- Mediante Informe Nº GADMCJS-DGP-UAC-2026-0540-I-GD, de fecha 22 de septiembre del 2026, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría - Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en el certifica que:" Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026 modulo urbano, y la línea de fabrica N° 0023288 del Lote 017, manzana 013, sector 20, zona 01, actualmente Barrio Las Brisas, se constató el registro del lote antes descrito, como a continuación se detalla::

Certificación:

Registro en el SIGC: **GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS**
Clave catastral: **22035001200130170000000000** Predio: **Urbano**

Ubicación: Provincia: Orellana, Canton: **La Joya de los Sachas**
Parroquia: **La Joya de los Sachas** -Barrio **Las Brisas**
Zona: #01, Sector: **#20,** Manzana: **#013 ,** Lote: **#017/**
Direccion: Pasaje "4"
Área del lote: **100,00 m 2** Superficie edificación: **50,00 m 2**

Título de propiedad: **Si** (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA)

Tipo de Ocupante: Persona Jurídica-Publica
Situacion actual-ocupante: Propietario

Avalúo de la edificación: **USD 3.286,54**
Avalúo del terreno: **USD 1.429,96**
Valor de la propiedad: **USD 4.716,50**

De acuerdo a la normativa municipal vigente "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, Bienio 2026-2027".

1.10.- La Arq. Carla A. Jiménez Castillo – Analista de Ordenamiento Territorial, con fecha 23 de septiembre del 2026, emite el levantamiento planimétrico, del lote Nº 17, de una superficie de 100,00 m2, ubicado en la manzana 13, sector barrio Las Brisas (lotización Solidario I), parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

1.11.- Mediante INFORME Nº. 030-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 23 de septiembre del 2026, suscrito por la Arq. Carla A. Jiménez Castillo – Analista de Ordenamiento

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

Territorial del GADMCJS, indica en el numeral 3) DESAROLLO: "DATOS REQUERIDOS SEGÚN ART- 5 DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

- Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
- Ubicación: Ciudad: La Joya de los Sachas • Sector/comunidad Barrio Las Brisas
- Título de propiedad: Si (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA VENTA)
- Tipo de Ocupante: Persona Jurídica (…).

Concluye: El lote N°. 017, Manzana 013, del Barrio Las Brisas (Lotización Municipio Solidario I), asignado con clave catastral N° 22035001200130170000000000 cuyo valor de la propiedad es de USD $4.716,50; registrado en el SIGC a nombre GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS, que consta como personería jurídica, fue entregado mediante la aplicación de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTBLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL DENOMINADO MUNICIPIO SOLIDARIO I al Sr. PUWAINCHIR TUKUP WILLYAM AUGUSTO con CI. 172336465-7

Para garantizar la continuidad del proceso de asignación de lotes a los beneficiarios, es importante considerar que la legalización de la lotización Solidario I, ahora conocida como barrio Las Brisas, está dirigida a personas de escasos recursos y en situación de vulnerabilidad. Por lo tanto, dichos lotes están destinados a la venta y se consideran bienes de dominio privado. ."

1.12.- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-A-2026-7170-M-GD de fecha 29 de septiembre de 2026, suscrito por la Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas-Alcaldesa del GADMCJS, dispone atender el requerimiento…(…).

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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

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, 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

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

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

2.2.- CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. COOTAD.

"Art. 2.- Objetivos. - Son objetivos del presente Código:
(…)
b) La profundización del proceso de autonomías y descentralización del Estado, con el fin de promover el desarrollo equitativo, solidario y sustentable del territorio, la integración y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico de la población.
(…)";

"Art. 3.- Principios. - El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

(…). b) Solidaridad. - Todos los niveles de gobierno tienen como obligación compartida la construcción del desarrollo justo, equilibrado y equitativo de las distintas circunscripciones territoriales, en el marco del respeto de la diversidad y el ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos. En virtud de este principio es deber del Estado, en todos los niveles de gobierno, redistribuir y reorientar los recursos y bienes públicos para compensar las inequidades entre circunscripciones territoriales; garantizar la inclusión, la satisfacción de las necesidades básicas y el cumplimiento del objetivo del buen vivir.
c) Coordinación y corresponsabilidad. - Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos.
(…)
e) Complementariedad. - Los gobiernos autónomos descentralizados tienen la obligación compartida de articular sus planes de desarrollo territorial al Plan Nacional de Desarrollo y gestionar sus competencias de manera complementaria para hacer efectivos los derechos de la ciudadanía y el régimen del buen vivir y contribuir así al mejoramiento de los impactos de las políticas públicas promovidas por el Estado ecuatoriano".

"Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:
(…).
f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias";

"Art. 7.- Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.
El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley".
(…).

"Art. 28.- Gobiernos autónomos descentralizados. - Cada circunscripción territorial tendrá un gobierno autónomo descentralizado para la promoción del desarrollo y la garantía del buen vivir, a través del ejercicio de sus competencias".

"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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
(…).
c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";
(…).
i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal;
(…)".

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

"Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:
a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
(…). d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (…)"

"Art. 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:
(…). i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; 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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

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

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

"Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:
a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
(…). d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; (…)"

"Art. 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:
(…). i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

2.3.- CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO, COA.

"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".
(…)".

"Art. 103.- Causas de extinción del acto administrativo. - El acto administrativo se extingue por:
(…) 4. Caducidad, cuando se verifica la condición resolutoria o se cumple el plazo previsto en el mismo acto administrativo o su régimen específico.
(…)".

2.4.- ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

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

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

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

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

"Art. 7.- De La venta de lotes de terreno. - Con el informe definitivo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación el Concejo Municipal autorizará la venta de los bienes inmuebles.
Luego del pago del valor total del lote, certificado por la Dirección Financiera, la alcaldesa o alcalde dispondrá al Procurador Sindico, elabore las minutas correspondientes de la transferencia de dominio de los lotes de terreno de la Lotización Solidario I, disponiendo se protocolice en una Notaría Pública y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas a costa del beneficiario.
(…)".

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

"Art. 9.- De los gastos.- Los gastos que se generen por efectos del trámite de compraventa del bien inmueble municipal, por levantamiento de la información, impresiones de

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

planos, certificaciones municipales, inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil, entre otros, estarán a cargo del beneficiario".

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

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

3.- ÁNALISIS:

De la información señalada se deduce que:

3.1.- El bien inmueble solicitado por el señor Puwainchir Tukup Willyam Augusto, para su legalización, es una fracción de uno de mayor superficie de propiedad municipal adquirido mediante escritura de compraventa, sobre el cual se aprobó una Lotización denominada Municipio Solidario I" (Barrio Las Brisas), es necesario aclarar que el lote requerido por la peticionaria 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 Nº 17, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 13, lotización Municipio Solidario I, (Barrio Las Brisas), de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, forma parte de los bienes de la municipalidad de dominio privado.

3.3.- El señor Puwainchir Tukup Willyam Augusto, ha sido beneficiario de un lote de terreno en la Lotización Municipio Solidario I (Barrio Las Brisas), quien ha procedido al respectivo pago del bien inmueble descrito en el numeral 3.2) de este informe, conforme se evidencia en el comprobante de ingreso a caja, con emisión Nro. 1248110, mediante fecha de emisión 21 de febrero del 2019 y el Certificado de fecha 08 de julio del 2026, suscrito por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez – Tesorera del GADMCJS, acorde a lo dispuesto en la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, en actual vigencia.

3.4.- Que la peticionaria NO ADEUDA al Gobierno Autónomo Descentralizado

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

Municipal del Cantón La Joya de los Sachas y ha cumplido con lo establecido en la ordenanza ibidem.

3.5.- Al Concejo Municipal le corresponde autorizar la venta de bienes inmuebles de uso privado de propiedad del GAD Municipal, conforme lo determinado en el Art. 436 del COOTAD, y en concordancia a lo dispuesto en el Art. 7 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

4. CRITERIO:

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

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

4.1.- Autorizar la venta del bien inmueble signado Lote Nº 17, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 13, lotización Municipio Solidario I (Barrio Las Brisas), de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, dentro de los siguientes linderos y dimensiones:

NORTE: DEL P01 AL P02 EN 10.00m CON LOTE 04;
SUR: DEL P03 AL P04 EN 10.00m CON PASAJE 4 DE 7.00m DE ANCHO;
ESTE: DEL P02 AL P03 EN 10.00m CON LOTE 16; y,
OESTE: DEL P04 AL P01 EN 10.00m CON LOTE 18

A favor del peticionario señor Willyam Augusto Puwainchir Tukup, considerando que ha sido beneficiario de este bien inmueble y ha cancelado con anterioridad el valor correspondiente del predio conforme el Certificado emitido por la Ing. Biviana Lorena Ron Jiménez – Tesorera del GADMCJS.

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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

Con la resolución de Concejo se servirá señora Alcaldesa disponer a Procuraduría Sindica la elaboración de la minuta de compraventa, misma que se protocolizará en la Notaria Pública, consecuentemente se inscriba el título de propiedad en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, aclarando que los costos que se derivan para la legalización del título escriturario serán dé cuenta de la parte beneficiaria.

Es necesario que en la Resolución de Concejo se deje expresa constancia de la caducidad del referido acto administrativo, con la finalidad de que la beneficiaria, dentro del plazo de SEIS (6) meses, proceda a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa y a inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas.

En caso de incumplimiento de esta obligación dentro del plazo señalado, y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 103 del Código Orgánico Administrativo, el acto resolutivo quedará sin efecto. Este mecanismo permitirá garantizar el cumplimiento oportuno del proceso de legalización de la transferencia de dominio por parte de la beneficiaria.

Asimismo, es pertinente señalar que en la escritura pública de transferencia de dominio deberá constar la prohibición de enajenar el inmueble por el plazo de cinco (5) años, conforme a lo establecido en el artículo 13 de la Ordenanza antes citada.

Para los fines pertinentes, remito el expediente administrativo electrónico incorporado en el sistema institucional eDoc, así como el trámite correspondiente en formato físico.

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-2026-7170-M-GD

Anexos:
- OFICIO20260728_10050364.pdf
- 30-signed.pdf
- 030_INF. _ESCRITURACION SOLIDARIO I_WILLYAM PAWAINCHIR-signed.pdf
- BORRADOR DE LA MINUTA LOTE 17 - MZ 13.docx

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0168-I-GD

La Joya de los Sachas, 16 de octubre de 2026

NUT: GADMCJS-2026-16269

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Verónica Alexandra Acuña López	PS	2026-10-15