Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: CRITERIO JURIDICO CON RELACIÓN A LA NUEVA POSTULACIÓN DE 4 BENEFICIARIOS EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I.

En atención al trámite administrativo signado con NUT: GADMCJS-2026-10532, y puesto a mi conocimiento mediante memorando Nro. GADMCJS-A-2026-7321-M-GD, de fecha 06 de octubre del 2026, suscrito por Usted señora Alcaldesa, en el que ha requerido criterio legal con relación al proceso de postulación en la Lotización Solidario I, por lo que al respecto esta Procuraduría Síndica emite el siguiente informe de conformidad con los Arts. 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo (COA):

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Informe N°008-DGP-GADMCJS-2026, de fecha 13 de mayo del 2026, suscrito por la Ing. Doménica Balladares - Planificadora GADMCJS y la Arq. Linda Sancan - Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, indica lo siguiente:

"Mediante RESOLUCIÓN Nro. 022-DF-GADMCJS-BT-2025 de fecha 11 de abril del 2025, la Directora de Gestión Financiera, Lcda. Diana Azucena Ortiz García, RESUELVE: PRIMERO.– Disponer la BAJA MEDIANTE LA LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULO DE CRÉDITOS, referidos en el considerando DÉCIMO SEGUNDO de esta Resolución, emitidos a nombre de los contribuyentes que constan en la nómina adjunta, por concepto de VENTA DE TERRENOS.

En base a los archivos que reposan en la Dirección de Planificación se pudo determinar que existen 122 postulantes, correspondiente al período 2023-2024-2025, para la adquisición de lotes en el barrio Las Brisas, se ha establecido como criterio prioritario la atención a grupos en situación de vulnerabilidad, conforme a lo dispuesto en el marco legal vigente. En este contexto, se ha identificado que 4 de los postulantes pertenecen a este grupo, como personas con discapacidad, adultos mayores o en condición socioeconómica crítica, quienes han sido incluidos en esta primera etapa con el objetivo de garantizar un acceso justo y equitativo al derecho a una vivienda digna.
(…).

Se recibieron 4 solicitudes de postulación, de los cuales 4 cumplen con todos los requisitos establecidos de acuerdo al Art. 4. Los criterios de evaluación (…).

De conformidad a los certificados del registro de la propiedad emitido por el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, y Abg. Dolores Moreno (E), Registradores de la Propiedad y Mercantil

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

del GADMCJS, certifica que, las 4 postulantes no poseen bienes inmuebles inscritos en la jurisdicción cantonal. (…).

De conformidad a los certificados de la Dirección de Gestión de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial emitido por la Abg. Marlene Bravo, Directora de Gestión de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial certifica que, las 4 postulantes no poseen ningún vehículo registrado.
(…).
En base a los certificados emitidos por el Registro Social, se determina que las 4 postulantes tienen un puntaje menor a 50 puntos.
(…)
En base a los informes socioeconómicos emitidos por el CASIGAP, determinan que las 4 postulantes se encuentran en vulnerabilidad.
(…).
De acuerdo al informe socioeconómico emitido por el CASIGAP donde determinan que los 4 postulantes tienen un ingreso económico menor a un SUELDO BÁSICO UNIFICADO(SBU).
(…).
Respecto a la situación habitacional de los postulantes, se determinó que no disponen de vivienda propia, lo que los obliga a vivir bajo la modalidad de arriendo. Esta condición incide de manera negativa en su economía, ya que deben destinar una proporción significativa de sus limitados ingresos mensuales al pago del alquiler, reduciendo así su capacidad para satisfacer otras necesidades esenciales como alimentación, salud y transporte.(…).
En consecuencia, la combinación de bajos ingresos, falta de empleo formal, ausencia de vivienda propia y dependencia del arriendo coloca a estas personas en una situación de clara desventaja socioeconómica frente a otros hogares.
(…).
El cruce de variables como edad avanzada, discapacidad, empleo informal o inexistente, bajos ingresos, viviendas precarias y materiales no resistentes, permite concluir que esta población se encuentra en situación de alta vulnerabilidad. La combinación de estos factores limita gravemente las posibilidades de acceder a una vida digna y sostenible.
(...).

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PUNTAJE
1	REASCOS TOBAR JORGE ANIBAL	170622934-9	6 PUNTOS
2	NAANCH PAKUNT NANCY MERI	150077325-2	6 PUNTOS
3	BALDEON CHAMORRO WILSON ERNESTO	170628682-8	6 PUNTOS
4	ARIAS QUIROZ SULLY MAYERLY	210110264-4	6 PUNTOS

CONCLUSIONES

• Realizado el análisis respectivo para las nuevas postulaciones en la Lotización "SOLIDARIO I" actual BARRIO LAS BRISAS, se constató que existen 4 lotes que cumplen las condiciones para adjudicar, así mismo según la información adjunta, existen 4 aspirantes que cumplen los requisitos para ser beneficiarios del proyecto.

RECOMENDACIONES

• Una vez identificado la disponibilidad de lotes y la selección de aspirantes que cumplen con los requisitos para ser beneficiarios del PROYECTO DE LOTIZACION SOLIDARIO I, actual Barrio Las Brisas. Se recomienda emitir comunicado a la Señora Alcaldesa para que autorice realizar el informe definitivo, según lo establece el "Art. 5; de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO I".

1.2.- Mediante Resolución Administrativa Nro. 077-A-GADMCJS-2026, de fecha 20 de agosto de 2026, suscrito por la Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas - Alcaldesa del GADMCJS, RESUELVE:
"ARTÍCULO UNO.- Dejar sin efecto del Artículo Primero de la Resolución Administrativa N°027-A-GADMCJS-2019, de fecha 04 de febrero del 2019, la autorización de la venta del bien inmueble signado con el N°07, manzana 012, sector 20, zona 01, de la Lotización de interés social "Municipio Solidario I", Barrio Las Brisas, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, a favor de la Sra. Jennifer Alexandra Macías Benalcazar. (…)".

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

1.3.- Mediante Oficio Circular Nº002-DGP-GADMCJS-2026, de fecha 21 de agosto del 2026, suscrito por la Arq. Linda Sancan Lino – Directora de Gestión de Planificación, convoca a una reunión a los postulantes para la venta de lotes en la Lotización Solidario I, actualmente Barrio Las Brisas, con la finalidad de que sean presentados los nuevos socios.

1.4.- Con fecha 27 de agosto del 2026, la Arq. Linda Sancan - Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, identifica los lotes del barrio Las Brisas que van hacer considerados par los 4 beneficiarios.

1.5.- Con fecha 27 de agosto del 2026, suscriben los señores BALDEON CHAMORRO WILSON ERNESTO, y REASCOS TOBAR JORGE ANIBAL.

1.6.- Mediante Informe nº GADMCJS-UAC-2026-025-I, de fecha 09 de septiembre del 2026, suscrito por la Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington – Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, certifica en su parte pertinente lo siguiente:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral: 22035001200110100000000000 Predio: Urbano
Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia La Joya de los Sachas – Barrio/Sector – Barrio Las Brisas
Zona: #01, Sector: #20, Manzana: #011 Lote: #010
Dirección: Pasaje “5” y Calle “A”
Área del lote: 100,00 m2 Superficie edificación: 00,00 m2
Título de propiedad: Si ((REGISTRA DATOS DE ESCRITURAS PUBLICAS DE COMPRAVENTA)
Tipo de Ocupante: Persona Jurídica - Público
Situación actual-ocupante: Propietario
Avalúo de la edificación: USD 00,00
Avalúo del terreno: USD 1.361,92
Valor de la propiedad: USD 1.361,92

1.7.- Mediante Informe nº GADMCJS-UAC-2026-023-I, de fecha 09 de septiembre del 2026, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington – Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, certifica en su parte pertinente lo siguiente:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral: 22035001200120070000000000 Predio: Urbano
Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia La Joya de los Sachas – Barrio/Sector – Barrio Las Brisas
Zona: #01, Sector: #20, Manzana: #012 Lote: #007
Dirección: Pasaje “4”

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

Área del lote: 100,00 m2 Superficie edificación: 00,00 m2
Título de propiedad: Si (REGISTRA DATOS DE ESCRITURAS PUBLICAS DE COMPRAVENTA)
Tipo de Ocupante: Persona Jurídica - Público
Situación actual-ocupante: Propietario
Avalúo de la edificación: USD 00,00
Avalúo del terreno: USD 1.348,30
Valor de la propiedad: USD 1.348,30

1.8.- Mediante Informe nº GADMCJS-UAC-2026-024-I, de fecha 09 de septiembre del 2026, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington – Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, certifica en su parte pertinente lo siguiente:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral: 22035001200040080000000000 Predio: Urbano
Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia La Joya de los Sachas – Barrio/Sector – Barrio Las Brisas
Zona: #01, Sector: #20, Manzana: #004 Lote: #008
Dirección: Pasaje "2"
Área del lote: 100,00 m2 Superficie edificación: 00,00 m2
Título de propiedad: Si ((REGISTRA DATOS DE ESCRITURAS PUBLICAS DE COMPRAVENTA)
Tipo de Ocupante: Persona Jurídica - Público
Situación actual-ocupante: Propietario
Avalúo de la edificación: USD 00,00
Avalúo del terreno: USD 1.348,30
Valor de la propiedad: USD 1.348,30

1.9.- Mediante Informe nº GADMCJS-UAC-2026-026-I, de fecha 09 de septiembre del 2026, suscrito por la el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington – Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, certifica en su parte pertinente lo siguiente:

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS
Clave catastral: 22035001200080160000000000 Predio: Urbano
Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia La Joya de los Sachas – Barrio/Sector – Barrio Las Brisas
Zona: #01, Sector: #20, Manzana: #008 Lote: #016
Dirección: Pasaje "6"
Área del lote: 100,00 m2 Superficie edificación: 00,00 m2
Título de propiedad: Si ((REGISTRA DATOS DE ESCRITURAS PUBLICAS DE COMPRAVENTA)
Tipo de Ocupante: Persona Jurídica - Público
Situación actual-ocupante: Propietario

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

Avalúo de la edificación: USD 00,00
Avalúo del terreno: USD 1.348,30
Valor de la propiedad: USD 1.348,30

1.10.- Con fecha 30 de septiembre y 10 de octubre del 2026, el Arq. Vito Arrobo Aguirre - Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, emite los levantamientos planimétricos de los 4 lotes sujetos de la postulación en la Lotización solidario I.

1.11.- Mediante Informe N°016-DGP-GADMCJS-2026, de fecha 30 de septiembre del 2026, suscrito por la Ing. Doménica Balladares – Planificadora y la Arq. Linda Sancan Lino - Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa lo siguiente:

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL	LOTE	MZ	Área (m2)	Valor del Predio
1	REASCOS TOBAR JORGE ANIBAL	170622934-9	22035001200110100000000000	10	11	100	$ 287,50
2	NAANCH PAKUNT NANCY MERI	150077325-2	22035001200080160000000000	16	08	100	$ 287,50
3	BALDEON CHAMORRO WILSON ERNESTO	170628682-8	22035001200120070000000000	07	12	100	$ 287,50
4	ARIAS QUIROZ SULLY MAYERLY	210110264-4	22035001200040080000000000	08	04	100	$ 287,50

Conclusiones:

"Una vez seleccionados los 4 terrenos propuestos para la venta de lotes a las familias postulantes con la normativa vigente, se remite a usted el informe definitivo en cumplimiento de lo establecido en el "Art. 5; de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO I", a fin de continuar con las etapas correspondientes del proceso de adjudicación formal de los lotes".

Recomendaciones:
"En vista que se ha cumplido con el procedimiento, solicito a usted de la manera más comedida se actualice el criterio jurídico para que posteriormente se ponga a consideración del Concejo Municipal para la autorización de la venta de los bienes inmuebles, según lo establece el "Art. 7; de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO I".

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

1.12.- Cada uno de los beneficiarios han presentado la solicitud para ser beneficiario de los lotes en la Lotización Solidario I, copia de cédula y certificado de votación, certificado del Registro de la Propiedad de no poseer bienes, certificado de no poseer vehículos, registro social, Informe Socio Económico, Ficha Socio Económica.

2.- FUNDAMENTO 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, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. (…)".

"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.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

(…)".

"**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 ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

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

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

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. 53.- Naturaleza jurídica.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva prevista en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.
(…)".

"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;
b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
(…). **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. 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; (…)"

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

"**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".
(…).

"**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".

2.3.- 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.

"**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)".

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

"**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.
En caso de suscribirse un convenio de pago, el proceso de escrituración se realizará una vez cancelada la totalidad de la deuda".

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

"**Art. 10.-** Del precio del bien inmueble.- Para establecer el precio de la venta del bien inmueble se considerará los siguientes parámetros:

1. El costo total del terreno o de la expropiación; y,
2. El valor de los gastos operativos y administrativos".

"**Art. 11.-** De la forma de pago.- Con la Resolución administrativa (sic.), emitida por el Concejo Municipal en la cual se autorice la venta del lote, la Dirección Financiera emitirá el titulo de crédito respectivo y se procederá a realizar el cobro correspondiente de contado o a crédito otorgándole al beneficiario un plazo de 60 días contados a partir de la designación del beneficiario.
El beneficiario que no ha dado cumplimiento al pago o suscripción del convenio dentro del plazo señalado perderá el derecho de beneficiario y el lote quedará disponible para la asignación de un nuevo beneficiario que conste en la lista y en el informe respectivo".

"**Art. 12.-** Del Convenio de pago.- El beneficiario que no haya cancelado la totalidad del bien inmueble podrá acogerse al convenio de pago, debiendo para tal efecto cancelar previamente el 20% del costo total del terreno, dentro de los 15 días subsiguientes; y, la diferencia será prorrateada por el tiempo requerido por el solicitante, que no irá más allá de un año.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

La Dirección Financiera, será la responsable de la elaboración y suscripción de los convenios de pago."

"**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".

"**Art. 15.-** Nuevas Postulaciones. - Podrán postular para ser beneficiarios de un lote de terreno en la Lotización Solidario I, exclusivamente las personas o familias afectadas por la declaratoria de áreas de protección por razones de riesgo, cumpliendo adicionalmente con todos los requisitos previstos en la presente ordenanza".

"**Art. 21. -** Requisitos que deben cumplir las familias para ser calificadas para nuevas postulaciones. - Serán consideradas beneficiarias y como nuevos postulantes, las familias que reúnan las siguientes condiciones:
(…)
c. Que ninguno de los miembros de la familia sea propietario, posesionario o tenga derechos sobre otro inmueble en el territorio del Cantón La Joya de los Sachas; y
d. Que la jefa o jefe de familia manifieste expresamente su voluntad y decisión de postular para la obtención de un terreno en la Lotización Solidario I, a través de la firma de un Acta de Compromiso suscrita entre el GADMLJS (sic.) y el beneficiario correspondiente.
Los beneficiarios de las nuevas postulaciones, serán determinados conjuntamente por la Dirección de Planificación, o quien ejerza sus funciones y la Dirección Ejecutiva del CASIGAP, encargada de la inclusión social".

"**Art. 22. -** Compromisos de las familias beneficiarias, - Las familias al incorporarse como nuevos postulantes se comprometen a:
(…)
b. Proporcionar de forma inmediata la documentación requerida por los entes municipales; de no realizarlo dentro de los noventa (90) días plazo, perderá los beneficios incorporados en esta ordenanza; y,
c. Entregar la documentación que requieran las Unidades Administrativas municipales encargadas para su ingreso al Proyecto de lotización."

DISPOSICIONES GENERALES:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

"**TERCERA.- Mero tenedor.-** Hasta que se concluya con la suscripción de todas las escrituras públicas de compra venta los lotes de terreno de la Lotización Solidario I, seguirán siendo de propiedad del gobierno municipal, siendo en consecuencia, el beneficiario un mero tenedor".

"**QUINTA.- Base de Datos.-** La Dirección de Planificación llevará un registro de los beneficiarios del Proyecto "Municipio Solidario I, con el objeto de no duplicar el beneficio en otros proyectos similares del Gobierno Municipal".

3.- ANÁLISIS.

3.1.- El GAD Municipal dentro de sus competencias exclusivas le corresponde planificar el desarrollo cantonal, a través de la formulación de 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, bajo los principios consagrados en las normas jurídicas como son el desarrollo justo, equilibrado, equitativo, respeto a la diversidad, ejercicio pleno de los derechos individuales y colectivos, 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.

3.2.- El presente trámite administrativo, se deriva debido a que la Dirección de Gestión Planificación, ha iniciado el procedimiento para la postulación y venta de 4 lotes en la Lotización Solidario I, quienes han cumplido con todo 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, ya que no cuentan con bienes inmuebles y muebles como vehículos inscritos a su favor, conforme lo determinado en los Informes N°008-DGP-GADMCJS-2026 de fecha 13 de mayo del 2026 y N°016-DGP-GADMCJS-2026 de fecha 30 de septiembre del 2026, de acuerdo al siguiente listado:

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL	LOTE	MZ	Área (m2)	Valor del Predio
1	REASCOS TOBAR JORGE ANIBAL	170622934-9	22035001200110100000000000	10	11	100	$ 287,50
2	NAANCH PAKUNT NANCY MERI	150077325-2	22035001200080160000000000	16	08	100	$ 287,50
3	BALDEON CHAMORRO WILSON ERNESTO	170628682-8	22035001200120070000000000	07	12	100	$ 287,50
4	ARIAS QUIROZ SULLY MAYERLY	210110264-4	22035001200040080000000000	08	04	100	$ 287,50

3.3.- Cabe aclarar que los lotes detallados en el numeral 3.2) están ubicados en la Lotización Solidario I, actualmente barrio Las Brisas, de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, pertenecen a un bien inmueble de mayor superficie de propiedad municipal adquirido mediante escritura de compraventa, sobre el cual se aprobó una Lotización denominada Municipio Solidario I", estos lotes antes citados forman parte de los bienes de la municipalidad de dominio privado no corresponde a áreas verdes o de uso comunitario, conforme consta en los informes catastrales y técnicos.

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 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., es viable, razón por la cual se sirva encaminar las siguientes actuaciones administrativas:

4.1.- 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 autorizar a la Sra. Alcaldesa, lo siguiente:

a) La venta del bien inmueble signado con el Nº10, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 11, barrio Las Brisas, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, a favor del peticionario Sr. REASCOS TOBAR JORGE ANIBAL, de estado civil casado.

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

a) La venta del bien inmueble signado con el Nº16, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 08, barrio Las Brisas, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, a favor de la peticionaria Sra. NAANCH PAKUNT NANCY MERI, de estado civil viuda.

a) La venta del bien inmueble signado con el Nº07, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 12, barrio Las Brisas, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, a favor del peticionario Sr. BALDEON CHAMORRO WILSON ERNESTO, de estado civil divorciado.

a) La venta del bien inmueble signado con el Nº08, de una superficie de 100 metros cuadrados, ubicado en la manzana 04, barrio Las Brisas, de la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, a favor de la peticionaria Sra. ARIAS QUIROZ SULLY MAYERLY, de estado civil soltera.

4.2.- Autorizar a la señora Alcaldesa la suscripción de la correspondiente escritura pública de compraventa, con los peticionarios anteriormente descritos en el numeral 4.1. de este Informe.

4.3.- Establecer la caducidad de la resolución de venta por el plazo de **SEIS MESES** tiempo en el cual el beneficiaria procederá a la celebración de la escritura pública de compraventa y su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, en caso de no cumplir con esta condición, conforme lo previsto en el numeral 4 del Art. 103 del Código Orgánico Administrativo, quedará sin efecto el acto resolutivo; mecanismo que permitirá presionar al beneficiario para que proceda a la legalización de la transferencia de dominio.

4.4.- En la parte administrativa, solicito señora Alcaldesa, las siguientes actuaciones:

Con la resolución de Concejo se servirá disponer a Procuraduría Sindica la legalización 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 el trámite y los costos que se derivan del título escriturario serán dé cuenta de la parte beneficiaria, con lo cual se formalizará la transferencia de domino del lote de terreno descrito.

Así también es pertinente indicar que en la escritura de transferencia de domino constará la prohibición de enajenar por el lapso de 5 años, conforme lo establecido en el Art. 13 de

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

la Ordenanza referida en líneas anteriores.

Se sirva disponer a la Dirección de Gestión Financiera proceda al respectivo cobro de valores de los respectivos bienes inmuebles, conforme lo determinado en el Art. 11 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., aclarando que este pago debe hacer el o la beneficiaria previo a la elaboración de las respectivas minutas de compra venta.

Particular que comunico para sus fines legales pertinentes.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
ROSA HERMINIA
ALVAREZ RIVERA

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:
- GADMCJS-A-2026-7321-M-GD

Anexos:
- 4 POSTULANTES SOLIDARIO I.part2.rar
- resoluciOn 022 solidario 120250731_09150876 (2).pdf
- 4 POSTULANTES SOLIDARIO I.part1.rar
- INFORME N 008-DGP-GADMCJS-2026_PREVIO - 4 POSTULANTES SOLIDARIO I-signed-signed.pdf
- IDENTIFICACIÓN DE LOTES EN EL BARRIO LAS BRISAS - 4 POSTULANTES.pdf
- Informe nº GADMCJS-UAC-2026-025-I (Lot010 Manz011 B,Brisas)
- Informe nº GADMCJS-UAC-2026-023-I (Lot007 Manz012 B,Brisas)
- Informe nº GADMCJS-UAC-2026-024-I (Lot008 Manz004 B,Brisas)
- Informe nº GADMCJS-UAC-2026-026-I (Lot016 Manz008 B,Brisas)
- LAS BRISAS 02-signed.pdf
- LAS BRISAS 03-signed.pdf
- LAS BRISAS 01-signed.pdf
- LAS BRISAS 04-signed.pdf
- identificaciÓn de lotes en el barrio las bri.pdf
- DECLARACIÓN DE COMPROMISO SOLIDARIO II.pdf
- OFICIO CIRCULAR N° 002-DGP-GADMCJS-2026.pdf
- INFORME No. 016-DGP-GADMCJS-2026-INFORME DEFINITIVO 4 postulantes Solidario I-signed-signed.pdf
- RESOLUCION DE ADMINISTRATIVA 077-2026

Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0167-I-GD

La Joya de los Sachas, 15 de octubre de 2026

NUT: GADMCJS-2026-10532

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Magaly del Rocío Cordova Lombeida	PS	2026-10-15