

MEMORANDO Nro. GADMSJBF-CAC-0739-2025
Buena Fe, octubre 28 del 2025

PARA: Ab. Cristina Caicedo Loor
PROCURADORA SÍNDICA MUNICIPAL (E)
Ing. Joan Zamora Muñoz. M.Sc
**DIRECTOR DE DESARROLLO SOSTENIBLE Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**
Abg. Freddy Veas Aspiazu
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE BUENA FE
Ing. Kleber Rodríguez Cedeño
COORDINADOR DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y RURAL.
Ing. Carlos Fabricio Macías Vega
DIRECTOR DE COMUNICACIÓN SOCIAL

ASUNTO: Notificación de Resolución Administrativa

De conformidad con lo establecido en el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Buena Fe, en el numeral 1.3.1.1, literal h), que asigna a la Coordinación de Atención Ciudadana la atribución de gestionar la documentación proveniente del Despacho de Alcaldía, se comunica lo siguiente:

Anexo al presente, se remite el Memorando N°. 1606-PS-GADMSJBF-2025, que contiene la Resolución No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025, suscrita por la Abg. Diana Catalina Anchundia Yépez, Mgtr., Alcaldesa del cantón San Jacinto de Buena Fe, mediante la cual se aprueba el proceso de Partición Administrativa del Asentamiento Humano “Cooperativa de Vivienda Diecinueve de Octubre”, ubicado en la zona urbana de la parroquia San Jacinto de Buena Fe.

Sírvanse dar cumplimiento a lo dispuesto en la mencionada Resolución, en el ámbito de sus respectivas competencias, a fin de garantizar la continuidad del proceso administrativo correspondiente.

Atentamente,



Rita Cantos Aveiga
COORDINADORA DE ATENCIÓN CIUDADANA (E)
Elaborado por Rita Cantos

Nota: Los habilitantes que forman parte del proceso se envían a la Procuraduría Sindica.

DIRECCIÓN DE COMUNICACIÓN		
RECIBIDO		
FECHA:	29/10/2025	
HORA:	11:46	
	secretariageneral@buenafe.gob.ec	www.buenafe.gob.ec



Memorando N° 1606-PS-GADMSJBF-2025

Buena Fe, 28 de octubre del 2025

PARA: Ab. Diana Anchundia Yépez
Alcaldesa del cantón Buena Fe

DE: Ab. Cristina Caicedo Loor
Procurador Síndico Municipal

28/10/25
14:08

ASUNTO: RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

Por medio del presente, dando cumplimiento a lo ordenado por su autoridad conforme consta en el Memorando-GADMSJBF-AC-1783-2025, sírvase encontrar adjunta la **RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025** del proceso de **Partición Administrativa del Asentamiento Humano "Cooperativa de Vivienda Diecinueve de Octubre"**, para su respectiva revisión y suscripción.

Particular que comunico a usted, para los fines de ley. *A*


Ab. Cristina Caicedo Loor
Procuradora Síndica Municipal
ECCL/ARCHIVO



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE BUENA FE**

RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE**

RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

Abg. Diana Anchundia Yépez, Mgtr

ALCALDESA DEL CANTÓN BUENA FE

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, (en adelante Constitución) establece: "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.";

Que, el artículo 14 de la Constitución, menciona: "Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.";

Que, el artículo 30 de la Constitución, indica: "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.";

Que, el artículo 82 de la Constitución, garantiza: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 264 de la Constitución, determina: "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";

Que, el artículo 321 de la Constitución, establece: "Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.";

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE BUENA FE**

RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

Que, el artículo 375 de la Constitución, menciona: "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;

Que, el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante (COOTAD), dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados priorizarán las potencialidades, capacidades y vocaciones de sus circunscripciones territoriales para impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población, e impulsarán el desarrollo territorial centrado en sus habitantes, su identidad cultural y valores comunitarios. La aplicación de este principio conlleva asumir una visión integral, asegurando los aspectos sociales, económicos, ambientales, culturales e institucionales, armonizados con el territorio y aportarán al desarrollo justo y equitativo de todo el país." (...);

Que, el artículo 4 del COOTAD, establece: "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" (...);

Que, el artículo 54 del COOTAD, determina: "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; (...)"

Que, el artículo 55 del COOTAD, dispone: "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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)"

Que, el artículo 60 del COOTAD, indica: "Le corresponde al alcalde o alcaldesa: i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo" (...);

Que, el artículo 147 del COOTAD, determina: "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";

Que, el artículo Art. 486 del COOTAD, establece: "c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE BUENA FE**

RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;" (...);

Que, el artículo 22 de la Ordenanza Especial que Regula la Venta, Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación de terrenos en sectores urbanos de expansión urbano y rural del cantón San Jacinto de Buena Fe, prescribe: "Cuando se requiera regularizar barrios ubicados en la circunscripción territorial, previo requerimiento resuelto por el concejo municipal el alcalde o alcaldesa a través de los órganos administrativos de la municipalidad podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de partición administrativa en predios que se encuentran proindiviso. El procedimiento y las reglas a observar para la partición administrativa serán las previstas en el art.486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización";

Que, el artículo 26 de la Ordenanza Especial que Regula la Venta, Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación de terrenos en sectores urbanos de expansión urbano y rural del cantón San Jacinto de Buena Fe, determina: "Cuando el trámite se realice de oficio esta modalidad de partición administrativa y adjudicación comenzara por los barrios o sectores en los que se encuentren construidas una mayor cantidad de viviendas, para lo cual el alcalde o alcaldesa requerirá previamente al concejo cantonal la resolución correspondiente al barrio o sector específico a intervenir";

Que, el artículo 32 de la Ordenanza Especial que Regula la Venta, Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación de terrenos en sectores urbanos de expansión urbano y rural del cantón San Jacinto de Buena Fe, establece: "Mediante resolución administrativa del alcalde o alcaldesa se procederá a la reconfiguración, partición y adjudicación que regularice la posesión y dominio sobre los lotes, o su administración condominal o bajo el régimen de propiedad horizontal, si así lo determina la dirección de planificación";

Que, el Ab. Raúl Alcívar Segarra Procurador Sindico Municipal, con memorando No. 0663-PS-GADMSJBF-2024, de 06 de mayo del 2024, emite el informe legal para el proceso de legalización de los predios de la Cooperativa de Vivienda "DIECINUEVE DE OCTUBRE", el cual indica: "recomienda a su autoridad remitir el presente informe para conocimiento de la Comisión de Urbanismo Obras Públicas y Vivienda, con el propósito que la misma se pronuncie emitiendo el respectivo criterio, y posteriormente el proceso pase a conocimiento y resolución del Concejo Municipal para regularizar y legalizar los asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en la Cooperativa de Vivienda "Diecinueve de Octubre", que permita iniciar el proceso de legalización mediante la declaratoria de partición administrativa, acto administrativo que deberá ser puesto a conocimiento de los departamento involucrados para que continúen con el proceso de acuerdo a lo dispuesto en el COOTAD y la Ordenanza Especial que Regula la Venta, Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación de Terrenos en Sectores Urbanos de Expansión Urbano y Rural del Cantón San Jacinto de Buena Fe";

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

Que, con oficio No. GADMSJBF-CUOPV-006-2024, de fecha 23 de agosto del 2024, la Comisión de Urbanismo Obras Públicas y Vivienda, emite su criterio en el cual considera: "para poder dar inicio al proceso de regularizar y legalizar los asentamientos humanos consolidados de interés social ubicado en la Cooperativa "Diecinueve de Octubre" es necesario contar con la autorización del Concejo Municipal"(...)

Que, mediante Resolución No. 151-2024-GADMBF-C, el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Buena Fe, en la sesión ordinaria No.035-2024 del jueves 29 de agosto del 2024 resolvió: "ARTÍCULO 1: AUTORIZAR A LA ALCALDESA PARA QUE A TRAVES DE LOS ORGANOS ADMINISTRATIVOS DEL GAD MUNICIPAL, EJERZA LA POTESTAD DE PARTICION ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACION, DE LOS LOTES OCUPADOS POR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS CONSOLIDADOS DE INTERES SOCIAL UBICADOS EN LA COOPERATIVA DIECINUEVE DE OCTUBRE, CANTON BUENA FE, PROVINCIA DE LOS RIOS. ARTICULO 2: EXHORTAR A LA ALCALDESA EMITA LA RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE INICIO DEL PROCESO DE PARTICION ADMINISTRATIVA";

Que, mediante Resolución No. 0017-DA-A-GADMSJBF-2024, del 29 de octubre del año dos mil veinticuatro la alcaldesa resuelve: "PRIMERO.- Autorizar el inicio del procedimiento del ejercicio de Potestad de Partición Administrativa, con la presente Declaratoria de Partición Administrativa del predio proindiviso a fin de regularizar y legalizar el asentamiento humano consolidado de interés social, denominado "Cooperativa 19 de Octubre".

Que, con memorando No. GADMSJBF-DSYOT-409-2025, de fecha 09 de septiembre del 2025 el Ing. Joan Zamora Muñoz Director de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial, emite el informe técnico provisional de la "REGULARIZACIÓN DE LOS SECTORES DEFINIDOS COMO ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL SECTOR DEFINIDO COMO COOPERATIVA 19 DE OCTUBRE DE ACUERDO A LA ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN SECTORES URBANOS DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.

Que, Mediante memorando Nro.451-DCS-GADMSBF-2025, del 15 de septiembre del 2025 el Director Comunicación Social informa a la máxima autoridad: "se ha realizado con la publicación de la información en el Diario "AL DIA" en su edición Nro. 683 de fecha hoy lunes 15 de septiembre en las páginas 7, 8, 9, y 10".

Que, con memorando Nro. GADMBF-CAC-0672-2025- del 24 de septiembre del 2025 la Coordinación de Atención al Ciudadano indica: "hasta la presente fecha no se ha registrado en la oficinas de atención ciudadana la comparecencia de contribuyente con legítimo interés para presentar observaciones relacionadas con el proceso de partición administrativa que lleva a cabo el GAD Municipal en el sector denominado Cooperativa 19 de Octubre".

Que, con memorando No. GADMSJBF-DSYOT-473-2025, de fecha 30 de septiembre del 2025 el Ing. Joan Zamora Muñoz Director de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial emite el Informe Técnico Definitivo, PARA LA REGULARIZACIÓN DEL SECTOR DEFINIDO COMO COMO COOPERATIVA 19 DE OCTUBRE DE ACUERDO A LO QUE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



**ALCALDÍA
CIUDADANA
DE BUENA FE**

RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

ESTABLECE LA ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN SECTORES URBANOS DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE, en que indica "En atención al procedimiento establecido en el artículo 486 del COOTAD, se cumplió con la publicación del informe provisional de la partición administrativa correspondiente al sector 19 de Octubre, dentro del cual se encuentran identificados 383 beneficiarios. Durante el plazo legal establecido, no se presentaron observaciones ni oposiciones, lo cual otorga plena validez para la emisión del presente informe técnico definitivo."

Que, con memorando GADMBF-AC-1783-2025, del 02 de octubre del 2025, la máxima autoridad dispone a la Procuraduría Sindica Municipal elaborar el acto administrativo relacionado con el informe definitivo emitido por la Dirección Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial.

Que, conforme al Informe Técnico Definitivo contenido en el Memorando N°. GADMSJBF-DDSYOT-473-2025, la Dirección de Desarrollo Sostenible y Ordenamiento Territorial concluyó que el proceso cumplió con los requisitos técnicos, urbanísticos y legales, que no se presentaron observaciones dentro del plazo legal y que se identificaron 383 beneficiarios.

En ejercicio de las atribuciones establecidas en la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y Ordenanza Especial que Regula la Venta Titularización, Partición Administrativa y Adjudicación de Terreno en sectores urbanos, de expansión urbano y rural del cantón San Jacinto de Buena Fe.

RESUELVE:

PRIMERO.– Aprobar en todas sus partes el **Informe Técnico Definitivo** contenido en el Memorando N°. GADMSJBF-DDSYOT-473-2025, de fecha 30 de septiembre de 2025 suscrito por el Ing. Joan Zamora Muños, respecto del proceso de **Partición Administrativa del Asentamiento Humano "Cooperativa de Vivienda Diecinueve de Octubre"**, ubicado en la zona urbana de la parroquia San Jacinto de Buena Fe, con una superficie total de **31 hectáreas (remanente)**, en el cantón San Jacinto de Buena Fe, provincia de Los Ríos.

SEGUNDO.– Disponer la **adjudicación definitiva** de los **383 lotes de terreno individualizados** en el **levantamiento planimétrico aprobado** y contenido en el **Memorando N°. GADMSJBF-DDSYOT-473-2025**, a favor de los beneficiarios identificados en el referido informe Técnico definitivo, quienes consolidan su derecho de propiedad de conformidad con el artículo 486 literal d) del COOTAD y el artículo 32 de la **ORDENANZA ESPECIAL QUE REGULA LA VENTA, TITULARIZACIÓN, PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y ADJUDICACIÓN DE TERRENOS EN SECTORES URBANOS DE EXPANSIÓN URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN JACINTO DE BUENA FE.**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
SAN JACINTO DE BUENA FE
PROCURADURÍA SINDICA**



RESOLUCIÓN No. 0180-DA-A-GADMSJBF-2025

TERCERO.— Declarar como áreas públicas, verdes y comunales del asentamiento humano, las superficies determinadas en el plano aprobado, las cuales se transfieren de pleno derecho a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Jacinto de Buena Fe, constituyéndose en título de dominio sin otra solemnidad.

CUARTO.— Disponer a la Procuraduría Síndica Municipal la Protocolización de la presente Resolución Administrativa, ante notario público, adjuntando como documentos habilitantes el Informe Técnico Definitivo N°. GADMSJBF-DDSYOT-473-2025, el levantamiento planímetro aprobado, y demás antecedentes del expediente administrativo.

QUINTO.— Ordenar al señor registrador Municipal de la Propiedad una vez protocolizada la documentación proceda a la inscripción registral de la escritura pública.

SEXTO.— Disponer a la Coordinación de Gestión Urbanística y Rural que, una vez protocolizada e inscrita la presente resolución, proceda a la actualización del Catastro Municipal, incorporando los predios individualizados, generando o ratificando los respectivos códigos prediales oficiales.

SEPTIMO: Solicitar a la Dirección de Comunicación Social publique la presente resolución en el portal web institucional.

OCTAVO: La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción y publicación en la página Web institucional.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del cantón San Jacinto de Buena Fe, a los 28 días mes de octubre del año dos mil veinticinco.


Ab. Diana Catalina Anchundia Yépez Mgtr
ALCALDESA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BUENA FE

