



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

**DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN**

**INFORME TÉCNICO DE REGULARIZACIÓN DEL  
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO DENOMINADO  
“VALVERDE” PERTENECIENTE AL BARRIO LUZ Y VIDA  
EN LA PARROQUIA Y CANTÓN LA JOYA DE LOS  
SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.**

**ELABORADO POR:  
UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ABRIL 2024**



**INFORME N° 018-GADMCJS-DGP-UOT-2024-VAA**

**ASUNTO:** Informe técnico de regularización del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Valverde” perteneciente al barrio Luz y Vida en la parroquia y cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

**1. ANTECEDENTES.**

De acuerdo con lo establecido en la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS (DEROGADA).**

TÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PREVIO A LA REGULARIZACIÓN.

**Artículo 12. Solicitud Inicial.** Para iniciar el trámite de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, se presentará al ejecutivo municipal una solicitud por la parte interesada, en el cual se hará constar y adjuntar lo siguiente (...) Literal d. Plano de levantamiento topográfico, en físico y digital del predio individual y global: a excepción de quienes ya iniciaron en el Gobierno Municipal el proceso antes de la aprobación de la presente ordenanza, en los sectores denominados: Sol de Oriente, Oriente Uno, El Paraíso, Expansión Santa Rosa y Torres, Luz y Vida (Valverde).

**Cronología de procesos**

FECHA	DESCRIPCIÓN
Octubre de 2023	Conforme a Informe N.º 07-GADMCJS-DGP-UOT-2023-VAA, suscrito por quien informa, analista de ordenamiento territorial, donde se presenta el Informe Técnico para Regularizar el Asentamiento Humano de Hecho.
15 de diciembre de 2023	De acuerdo con el Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD, en el que el Abg. Milton Aníbal Fonseca Troya, Procurador Síndico, remite el Proceso para la regularización del Asentamiento Humano Valverde.
25 de enero de 2024	Conforme a Informe n° GADMCJS-UAC-2024-041-I emitido por el arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, acerca de la determinación de las claves y avalúos provisionales de los lotes del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”



## **2. MARCO LEGAL**

### **a) CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR:**

**El artículo 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.

**El artículo 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.

**El artículo 66.-** Se reconoce y garantizará a las personas:

(...) 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, trabajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad y otros servicios sociales necesarios.

(...)26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

**El artículo 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

**El artículo 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 (...).

**El artículo 321.-** El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, que deberá cumplir su función social y ambiental.

**El artículo 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.

**b) CÓDIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN -COOTAD:**

**El artículo 4.-** Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

(...) b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República, de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;

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.

**El artículo 54.-** Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

(...) i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.

**El artículo 57.-** Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

(...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.

**El artículo 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:

(...) b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...).

**El artículo 596.-** Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes.

Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra



definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades.

De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades:

1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa;
2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socioeconómico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

El financiamiento de pago del justo precio a quien pretende ser titular del dominio del inmueble expropiado se realizará mediante el cobro en condiciones adecuadas a los adjudicatarios de los lotes de terreno. El certificado de disponibilidad presupuestaria se sustituirá con el informe de financiamiento emitido por el órgano competente del Gobierno Autónomo Descentralizado;

3. En la valoración del inmueble, a efectos de determinar el justo precio, se deberá deducir los créditos a favor de la municipalidad por conceptos tributarios y no tributarios;

4. El pago del justo precio del inmueble se efectuará mediante títulos de crédito con vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinticinco años o conforme los respectivos adjudicatarios vayan cancelando el valor de los inmuebles adjudicados. El órgano legislativo decidirá el mecanismo y forma de pago. Si se cancela con títulos de crédito, estos serán negociables y podrán ser compensables con las acreencias a favor del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado.

A fin de evitar el enriquecimiento injusto del titular, en concordancia con la prohibición constitucional de obtener beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, el justo precio por metro cuadrado expropiado será determinado en la ordenanza correspondiente, considerándose al efecto la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseionarios, sobre la base del valor del predio sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Previo al pago del justo precio el Gobierno Autónomo Descentralizado deducirá los pagos totales o parciales que los poseionarios hubieren realizado a favor del propietario del terreno, siempre que fueren acreditados con documentos que justifiquen el pago realizado.

Si quien alega ser el propietario del inmueble que pretende regularizarse lo hubiere lotizado, contraviniendo disposiciones legales, ordenanzas o normas, no tendrá derecho a pago alguno.



5. Los títulos de crédito así emitidos serán entregados al titular del inmueble, si es conocido según los registros públicos; o se consignarán ante un juez de lo civil en caso de oposición del titular o cuando el dominio esté en disputa o no sean conocidos los titulares del bien expropiado.

Los lotes adjudicados, quedarán constituidos en patrimonio familiar y no podrán ser enajenados durante un plazo de diez 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 con el Gobierno Autónomo Descentralizado.

Le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano la solicitud de inscripción de las resoluciones administrativas ante el registro de la propiedad. Una vez inscritas, serán entregadas a los beneficiarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida, la emisión de la resolución y declaratoria en la parte correspondiente es nula.

En caso de que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano encuentre indicios de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, realizará la denuncia pertinente y remitirá copia del expediente a la Fiscalía.

6. En los casos de predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y que en los mismos se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, se podrá realizar la venta directa sin necesidad de subasta a los poseedores del predio sin tomar en cuenta las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

#### **DISPOSICIONES GENERALES:**

**Décimo Cuarta.** - Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

**Décimo Cuarta.** - En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán



pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.

**c) LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:**

**El artículo 4.- Glosario.** - Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

(...) 2. Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

**El artículo 74.-** Asentamiento de hecho. - Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

**El artículo 75.-** Obligatoriedad del levantamiento de información. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

**El artículo 76.-** Declaratoria de regularización prioritaria. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo.

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a



través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos gestionarán de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declaradas de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos como parte del proceso de regularización realizarán la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.”

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS:**

(...) **Octava.** - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial,



Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regularización física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de lotes sociales a los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

(...) **Décimo tercera.** - La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada en vigor de esta Ley deberán ser construidos por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a hacerlo directamente.

De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera.

**d) ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:**

**El artículo 461.-** Identificación del asentamiento humano. - Los Asentamientos Humanos de hecho identificados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, se procederá a analizar y determinar la forma de regularización atendiendo a sus propias realidades.

**Artículo 462.-** Formas de regularización. - Para regularizar y legalizar asentamientos humanos de hecho se realizarán los siguientes procedimientos:

1.- Partición Administrativa



- 2.- Adjudicación de predios entregados en fideicomiso a favor del Gobierno Municipal.
- 3.- Adjudicación de Lotes que hayan sido transferidos el dominio mediante donación al Gobierno municipal donde existan Asentamiento humanos de Hecho o consolidados.
- 4.- Regularización en los que se hayan transferido la propiedad a terceros.
- 5.- Otra que de acuerdo con la particularidad de cada sector sea aplicable.

**El artículo 464.-** Requisitos generales para la regularización de asentamientos humanos de hecho. – Constituyen requisitos esenciales los siguientes:

- 1.- Contar con más de 11 lotes consolidados, para lo cual se presentará el plano (en caso de haberlo) y un listado de los propietarios y/o posesionarios.
- 2.- Contar con un nivel de ocupación del suelo, de acuerdo con la siguiente tabla, lo cual se verificará con la inspección de campo correspondiente:

<b>Rango en número de lotes</b>	<b>Porcentaje de ocupación</b>
11-25	100%
26-50	75%
51-75	50%
76 en adelante	25%

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 de este artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha que entre en vigencia la presente ordenanza se exceptúan del cumplimiento de esta tabla.”

**El artículo 465.- DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.** - Los asentamientos humanos legalizados, podrán acceder a los servicios básicos de competencia de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, cuando el porcentaje de nivel de ocupación del suelo supere el 51% la implementación se realizará de manera progresiva.

**El artículo 466.- EXCEPCIÓN PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.** - Los asentamientos humanos legalizados para acceder a los servicios básicos, podrán excepcionares del cumplimiento del porcentaje del nivel de ocupación del suelo del 51% debiendo cumplir todas las condiciones que a continuación se detallan:

- 1) Concentración de viviendas; estas podrán ser una o varias, deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible.
- 2) Informe Técnico favorable emitido por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación, en el que determine la factibilidad de dotación de servicios básicos.”



**El artículo 468.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados conforme lo establece el Art. 15 (sic) de esta Ordenanza, serán exonerados del porcentaje de áreas verdes y comunales establecidos en la ley; en caso de haber áreas verdes y comunales, se aprobarán con la superficie existente.

**El artículo 469.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.** - Para proceder a la regularización y/o legalización de los predios, los poseionarios y propietarios cancelarán en la Unidad de Recaudación, el 5% de la remuneración básica unificada vigente.

De no realizar el pago el beneficiario, el Gobierno Municipal suspenderá la legalización del predio al moroso.

**El artículo 472.-** Procedimiento de adjudicación de predios entregados en donación a favor del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón la joya de los sachas (sic). - Los predios que se hayan entregado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, mediante donación, en donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidados, ejecutados por un lotizador informal, serán adjudicados a los poseionarios.

a) Entrega de documentación

Los poseionarios entregarán en la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, la siguiente documentación relacionada con los predios individuales:

- i) Copias de cédula y papeleta de votación a color de los poseionarios.
- ii) Contratos privado (sic) de compra venta de la posesión con reconocimiento de firmas o protocolizado ante un notario público, se exceptúa de este requisito quienes consten en el acta de mutuo acuerdo suscrita entre el donante (lotizador informal) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.
- iii) Certificado que acredite que los poseionarios no adeudan al Municipio.
- iv) Documento que demuestre el pago al Gobierno Municipal por concepto de gastos administrativos por regularización del asentamiento humano.

Si los interesados no cumplieren estos requerimientos dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la aprobación del barrio y/o unificación, se continuará el proceso con los beneficiarios que hayan reunido los requisitos, sin perjuicio de que los demás interesados presenten posteriormente los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica una vez reunida la documentación detallada en el presente artículo la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación.

b) Informe técnico

La Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el informe técnico, en el cual constará:



- i) Listado de documentación que se anexa al expediente.
- ii) Información de inspección in-situ, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
- iii) Listado de los posesionarios vinculados a los lotes y manzanas.
- iv) Información consolidada de los lotes que se encuentren en zona de protección ecológica o de riesgo.
- v) El replanteo del asentamiento humano.
- vi) Claves catastrales provisional de los lotes.

**c) Informe jurídico**

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica emitirá el informe jurídico, para que conjuntamente con el informe técnico se ponga en consideración del concejo municipal (sic), con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado de ser pertinente; y, se autorice al Alcalde o Alcaldesa emita las Resoluciones de Adjudicación a los posesionarios.

**d) protocolización (sic) e inscripción del plano del lote global fraccionado**

La Ordenanza de aprobación o unificación del Barrio se procederá a protocolizar en una notaría pública e inscribir en el Registro de la Propiedad juntamente con el plano del barrio, transfiriéndose a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas las áreas públicas, verdes y comunales, de existir, conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD.

**e) Resolución administrativa de adjudicación**

Una vez autorizado (sic) los informes Técnico y Jurídico por el concejo municipal (sic), el Alcalde o Alcaldesa mediante resolución administrativa de adjudicación, debidamente motivada, procederá a la adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los posesionarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por el posesionario, la emisión de la resolución en la parte correspondiente será nula.

**f) Excepción del pago del precio**

Los posesionarios de los lotes que se encuentran en legalizaciones pagarán el valor del avalúo señalado en el catastro municipal deduciendo el valor.

**g) Protocolización e inscripción de la adjudicación.**

El beneficiario hará protocolizar la resolución administrativa de adjudicación, en una Notaría Pública, e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, una vez inscrita se entregará una copia en la Unidad de Avalúos y Catastros para el respectivo registro en el catastro.

**DISPOSICIÓN TRANSITORIA DÉCIMA PRIMERA.** - Los procesos de regularización de asentamientos humanos iniciados con ordenanzas anteriores continuarán hasta concluir su



legalización. Además de lo establecido en la presente ordenanza se tomará en cuenta lo establecido en las leyes, normas y lineamientos vigentes.”

**e) ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:**

**El artículo 3.- IDENTIFICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.** - Los Asentamientos Humanos de hecho identificados por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, se procederá a analizar y determinar la forma de regularización atendiendo a sus propias realidades.

**El artículo 4.- FORMAS DE REGULARIZACIÓN.** - Para regularizar y legalizar asentamientos humanos de hecho se realizarán los siguientes procedimientos:

- 1.- Partición Administrativa
- 2.- Adjudicación de predios entregados en fideicomiso a favor del Gobierno Municipal.
- 3.- Adjudicación de Lotes que hayan sido transferidos el dominio mediante donación al Gobierno municipal donde existan Asentamiento humanos de Hecho o consolidados.
- 4.- Regularización en los que se hayan transferido la propiedad a terceros.
- 5.- Otra que de acuerdo con la particularidad de cada sector sea aplicable.

**El artículo 6.- REQUISITOS GENERALES PARA LA REGULARIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.** – Constituyen requisitos esenciales los siguientes:

- 1.- Contar con más de 11 lotes consolidados, para lo cual se presentará el plano (en caso de haberlo) y un listado de los propietarios y/o posesionarios.
- 2.- Contar con un nivel de ocupación del suelo, de acuerdo a la siguiente tabla, lo cual se verificará con la inspección de campo correspondiente:

<b>Rango en número de lotes</b>	<b>Porcentaje de ocupación</b>
11-25	100%
26-50	75%
51-75	50%
76 en adelante	25%

Los asentamientos humanos de hecho tendrán la posibilidad de unificación con asentamientos humanos de similares condiciones, para el cumplimiento de los requisitos de los numerales 1 y 2 de este artículo.

Los asentamientos humanos de hecho que hayan iniciado el trámite para su regularización hasta la fecha que entre en vigor la presente ordenanza se exceptúan del cumplimiento de esta tabla.

**El artículo 7.- DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.** - Los asentamientos humanos legalizados, podrán acceder a los servicios básicos de competencia de Gobierno Autónomo Descentralizado



Municipal del cantón La Joya de los Sachas, cuando el porcentaje de nivel de ocupación del suelo supere el 51% la implementación se realizará de manera progresiva.

**El artículo 8.- EXCEPCIÓN PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS BÁSICOS.** - Los asentamientos humanos legalizados para acceder a los servicios básicos, podrán excepcionarse del cumplimiento del porcentaje del nivel de ocupación del suelo del 51% debiendo cumplir todas las condiciones que a continuación se detallan:

- 1) Concentración de viviendas; estas podrán ser una o varias, deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible.
- 2) Informe Técnico favorable emitido por la Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación, en el que determine la factibilidad de dotación de servicios básicos.

**El artículo 10.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados declarados conforme lo establece el Art. 15 de esta Ordenanza, serán exonerados del porcentaje de áreas verdes y comunales establecidos en la ley; en caso de haber áreas verdes y comunales, se aprobarán con la superficie existente.

**El artículo 11.- PAGO POR SERVICIOS ADMINISTRATIVOS.** - Para proceder a la regularización y/o legalización de los predios, los poseionarios y propietarios cancelarán en la Unidad de Recaudación, el 5% de la remuneración básica unificada vigente.

De no realizar el pago el beneficiario, el Gobierno Municipal suspenderá la legalización del predio al moroso.

**El artículo 12.- SOLICITUD INICIAL.** - Para iniciar el trámite de regularización del asentamiento humano de hecho y consolidado, se presentará al ejecutivo municipal una solicitud por la parte interesada, en la cual se hará constar y adjuntar lo siguiente:

- a) Nombre de la organización social o nombre del asentamiento humano y el listado de los propietarios y/o poseionarios del mismo.
- b) Ubicación del asentamiento humano de hecho.
- c) Forma de tenencia y más información que aporte a la identificación del asentamiento humano de hecho.
- d) Plano del levantamiento topográfico, en físico y digital del predio individual y global; a excepción de quienes iniciaron en el Gobierno Municipal el proceso antes de la aprobación de la presente ordenanza, en los sectores denominados: Sol de Oriente, Oriente Uno, El Paraíso, Expansión Santa Rosa y Torres, Luz y Vida (Valverde).
- e) Escritura (s) de los bienes inmuebles globales del propietario o propietarios y/o del predio de mayor extensión.



- f) Certificado del Registro de la Propiedad actualizado del predio o predios globales y/o del predio de mayor extensión.
- g) Base de datos impresa y en digital en el que se detalle los nombres completos de los poseionarios o propietarios de los lotes individuales y la identificación con sus respectivos lotes y manzana.

**El artículo 13.- INFORME TÉCNICO.** - Una vez recibida la solicitud, el ejecutivo municipal dispondrá a la Dirección de Gestión de Planificación emitir un informe técnico socio-organizativo, en el que contendrá:

- a) La Historia del asentamiento humano de hecho.
- b) La edad del asentamiento humano, mediante la revisión de los documentos del predio global o predios y de la verificación in situ.
- c) Plano de la situación actual del asentamiento humano a regularizarse, mismo que contendrá como mínimo la identificación de áreas verdes y/o comunales y vías.

El informe será remitido a la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica.

**El artículo 14.- INFORME JURÍDICO.** - La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, en base al informe técnico y a la documentación obtenida de oficio, realizará el informe jurídico donde se determine los antecedentes, el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ordenanza y el procedimiento a seguir para la regularización del asentamiento humano de hecho, conforme lo señala el Art. 4 de esta ordenanza.

**El artículo 15.- RESOLUCIÓN DE CONCEJO.** - El ejecutivo municipal pondrá a consideración del Concejo, los informes de la Dirección de Gestión de Planificación y de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, en base de los cuales autorizará la regularización y legalización del asentamiento humano de hecho consolidado de ser pertinente; y se aprobará como barrio cumpliendo los requisitos de la Ordenanza de legalización de barrios.

**El artículo 17.-** Los predios que se hayan entregado a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, mediante donación, en donde se encuentren asentamientos humanos de hecho y consolidado, ejecutados por un lotizador informal, serán adjudicados a los poseionarios.

**El artículo 18.- DOCUMENTACIÓN DE PREDIOS INDIVIDUALES.** - Los poseionarios, entregarán en la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica, la siguiente documentación relacionada con los predios individuales:

1. Copias de cédula y papeleta de votación a color de los poseionarios.
2. Contratos privado (sic) de compraventa de la posesión con reconocimiento de firmas o protocolizado ante un notario público, se exceptúa de este requisito quienes consten en el acta de



mutuo acuerdo suscrita entre el donante (lotizador informal) y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

3. Certificado que acredite que los poseionarios no adeudan al Municipio.
4. Documento que demuestre el pago al Gobierno Municipal por concepto de gastos administrativos por regularización del asentamiento humano.

Si los interesados no cumplieren estos requerimientos dentro de un plazo de 30 días contados a partir de la aprobación del barrio y/o unificación, se continuará el proceso con los beneficiarios que hayan reunido los requisitos, sin perjuicio de que los demás interesados presenten posteriormente los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica una vez reunida la documentación detallada en el presente artículo la remitirá a la Dirección de Gestión de Planificación.”

**El artículo 19.- INFORME TÉCNICO.** - La Dirección de Gestión de Planificación, emitirá el informe técnico, en el cual constará:

1. Listado de documentación que se anexa al expediente.
2. Información de inspección in-situ, donde se indique el estado de los sistemas de infraestructura básica, vial y de áreas verdes y comunales.
3. Listado de los poseionarios vinculados a los lotes y manzanas.
4. Información consolidada de los lotes que se encuentren en zona de protección ecológica o de riesgo.
5. El replanteo del asentamiento humano.
6. Claves catastrales provisional de los lotes.

**El artículo 20.- INFORME JURÍDICO.** - La Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica emitirá el informe jurídico, para que conjuntamente con el informe técnico se ponga en consideración del concejo municipal (sic), con la finalidad que se apruebe el plano del lote global fraccionado de ser pertinente; y, se autorice al Alcalde o Alcaldesa emita las Resoluciones de Adjudicación a los poseionarios.

**El artículo 21.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DEL PLANO DEL LOTE GLOBAL FRACCIONADO.** - La Ordenanza de aprobación o unificación del Barrio se procederá a protocolizar en una notaría pública e inscribir en el Registro de la Propiedad juntamente con el plano del barrio, transfiriéndose a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas las áreas públicas, verdes y comunales, de existir, conforme lo determina el artículo 417 del COOTAD.

**El artículo 22.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE ADJUDICACIÓN.** - Una vez autorizado (sic) los informes Técnico y Jurídico por el concejo municipal (sic), el Alcalde o Alcaldesa mediante



resolución administrativa de adjudicación, debidamente motivada, procederá a la adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los posesionarios.

En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por el posesionario, la emisión de la resolución en la parte correspondiente será nula.

**El artículo 23.- EXCEPCIÓN DEL PAGO DEL PRECIO.** - Los posesionarios de los lotes que se encuentran en legalizaciones pagarán el valor del avalúo señalado en el catastro municipal, deduciendo el valor.

**El artículo 24.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LA ADJUDICACIÓN.** - El beneficiario hará protocolizar la resolución administrativa de adjudicación, en una Notaría Pública, e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas, una vez inscrita se entregará una copia en la Unidad de Avalúos y Catastros para el respectivo registro en el catastro.

**DISPOSICIÓN GENERAL SÉPTIMA. - TRÁMITES ANTERIORES.** - Los procesos de regularización de asentamientos humanos iniciados con la ordenanza anterior y sus reformas, se continuarán tramitando de acuerdo con los preceptos de esta ordenanza.

### **3. DESARROLLO.**

#### **3.1 LISTADO DE DOCUMENTACIÓN QUE SE ANEXA AL EXPEDIENTE.**

- 3.1.1 Acta de socialización del proceso de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho Consolidados. Caso AHHC denominado “Valverde”.
- 3.1.2 Registro de Asistencia de la Socialización con los posesionarios del AHHC “Valverde”.
- 3.1.3 Informe Técnico para Regularizar el Asentamiento Humano de Hecho. Informe N.º 07-GADMCJS-DGP-UOT-2023-VAA
- 3.1.4 Proceso para la regularización del Asentamiento Humano Valverde. Memorando Nro. GADMCJS-DGAJ-2023-1072-M-GD
- 3.1.5 Determinación de las claves y avalúos provisionales de los lotes del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”. Informe nº GADMCJS-UAC-2024-041-I
- 3.1.6 Plano del Replanteo del Asentamiento Humano de Hecho denominado Valverde.
- 3.1.7 Cuadro comparativo del Avalúo Municipal de cada lote con el costo especificado en el contrato de compra venta.



**3.2 INFORMACIÓN DE INSPECCIÓN IN-SITU, DONDE SE INDIQUE EL ESTADO DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA, VIAL Y DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES.**

**INFRAESTRUCTURA BÁSICA**

**AGUA POTABLE**



*Imagen 1. Tanque elevado de agua*



*Imagen 2. Tanque elevado de agua*

**ENERGÍA ELÉCTRICA**



*Imagen 3. Poste de energía eléctrica*



*Imagen 4. Medidor de energía eléctrica*

**ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL**



*Imagen 5. Aguas grises directamente sobre el terreno.*



*Imagen 6. Desfogue de aguas lluvia hacia el camino público*



<p><b>ANÁLISIS</b> <b>ANEXO</b> <b>TÉCNICO:</b></p>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio 2023-OGMR-DGAPA-382 con fecha 26 de septiembre que contiene el Informe para la legalización del Asentamiento Humano de Hecho "Valverde".</li></ul> <p><b>FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA</b></p> <p><b>Agua potable:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• No cuenta con tuberías principales ni secundarias, ni acometidas de agua potable en toda el área de "Asentamiento Humano Valverde".</li><li>• Actualmente se encuentra en ejecución un proyecto de <b>REPOTENCIACIÓN DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE PARA LOS BARRIOS, LUZ Y VIDA, 9 DE OCTUBRE, EL PARAÍSO, 15 DE ENERO, LUZ DE AMÉRICA, 25 DE DICIEMBRE Y LA ALBORADA, DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.</b></li><li>• Si es factible extender redes de agua potable y acometidas domiciliarias al momento que legalicen el "Asentamiento Humano Valverde", para abastecer de agua potable a cada uno de los habitantes del "Asentamiento Humano Valverde" y posteriormente formar parte del barrio de 9 de octubre.</li><li>• Se van a instalar tuberías de 160mm, 110mm, 90mm, 63mm, cercanos al "Asentamiento Humano Valverde" que están proyectados hidráulicamente a futuro instalarse de dichas redes principales y secundarias.</li></ul> <p><b>Alcantarillado sanitario:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• No cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario en la expansión "Asentamiento Humano Valverde"</li><li>• El saneamiento ambiental en cada una de las viviendas cuenta con letrinas con arrastre de agua y descarga a un pozo séptico.</li><li>• Se debe diseñar hidráulicamente nuevos colectores principales y secundarios y acometidas terciarias.</li></ul>
---	--



- No se puede conectar a redes existente debido a las pendientes del suelo natural no son las adecuadas para llevar a la planta de tratamiento existente Luz y Vida.
- Se debe diseñar un nuevo lugar para el tratamiento de las aguas residuales domésticas, para la “Asentamiento Humano Valverde”, debido a que las pendientes en el terreno son planas y no es procedente conectarse a la planta de tratamiento Luz y Vida.

**Alcantarillado pluvial:**

- No cuentan con el servicio de alcantarillado pluvial en el “Asentamiento Humano Valverde”
- Las calles son de fácil inundación debido a las pendientes y la calle lastrada no está conformada con el bombeo suficiente para la esorrentía del agua pluvial.
- Existe un cuerpo receptor cercano y las pendientes son accesibles para realizar las descargar de aguas pluviales y así evitar inundaciones en el sector, se recomienda dragar la vertiente para mejor circulación de las aguas por esorrentía.
- Es factible realizar un diseño hidráulicamente nuevos colectores principales, secundarios y acometidas del alcantarillado pluvial, ya sea que se realice mediante administración directa o se contrate una consultoría.

**Servicio eléctrico:**

- Cuentan con medidor de servicio eléctrico de baja tensión CNEL.

**Conclusiones.**

No cuentan con el servicio básico de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial. El abastecimiento de agua es mediante pozos perforados unifamiliares, sin tratamiento alguno.

El saneamiento ambiental cuenta con letrinas con arrastre de agua que conectan a un pozo séptico.

Si es factible extender líneas de conducción de agua potable a futuro debido a que se encuentran ejecutando un proyecto de repotenciación que va a cubrir varios barrios y sectores aledaños.



	<p><b>Recomendaciones.</b></p> <p>Se recomienda CONTINUAR CON LA FACTIBILIDAD “ASENTAMIENTO HUMANO VALVERDE”, como competencia directa del Gobierno Autónomo Municipal La Joya de los Sachas de cubrir los servicios básicos realizando un ESTUDIO Y DISEÑO DEFINITIVO DE AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO PLUVIAL Y SANITARIO PARA EL “ASENTAMIENTO HUMANO VALVERDE”.</p> <p>Se debe considerar un Plan regulador de Desarrollo Urbano que pueda contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de la ciudad.</p>
--	---

<b>INFRAESTRUCTURA VIAL</b>	
	
<p><i>Imagen 7. Camino público lastrado.</i></p>	<p><i>Imagen 8. No existen aceras ni bordillos.</i></p>

<p><b>ANÁLISIS</b></p> <p><b>ANEXO</b></p> <p><b>TÉCNICO:</b></p>	<p><b>INFORME TÉCNICO DE OBRAS CIVILES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oficio 018-DGOP-UECV-EC-2023 con fecha 26 de septiembre de 2023 que contiene el informe de viabilidad para la legalización del Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”.</li> </ul> <p><b>FACTIBILIDAD DE OBRAS CIVILES</b></p> <p>Las investigaciones se han implementado con la finalidad de conseguir los principios prácticos que aconseja la técnica para la construcción vial, sin descuidar los parámetros geométricos mínimos, para que al final las redes viales garanticen seguridad, eficiencia y comodidad durante su periodo de diseño. A continuación,</p>
---	---



se generaliza el estado las redes viales dentro de la zona caracterizando el tipo de material.

- Las avenidas se encuentran aperturadas con una calzada lastrada, sin bordillos y aceras.
- Lo que corresponde a las calles se observa una calzada con material pétreo, sin bordillos y aceras.

**Conclusiones.**

- Las secciones transversales de las redes viales tomados en el lugar de la zona SI cumplen con los parámetros establecidos en lo que se refiere al Sistema Vial Urbano detallado en la Figura 10. Especificaciones mínimas para vías urbanas y El diseño a ser implementado se apegará a la NORMA ECUATORIANA VIAL NEVI-12 – MTOP.
- Las redes viales del lugar no presentan acumulaciones de capa vegetal y maleza, por lo que se considera que las vías están en buenas condiciones con una capa de rodadura tipo lastre sin la presencia de aceras y bordillos.
- Se concluye que existe la correcta factibilidad geométrica de las redes viales, ya que no existen inconvenientes en el tráfico regular o impedimentos en su movilidad tanto peatonal como vehicular.

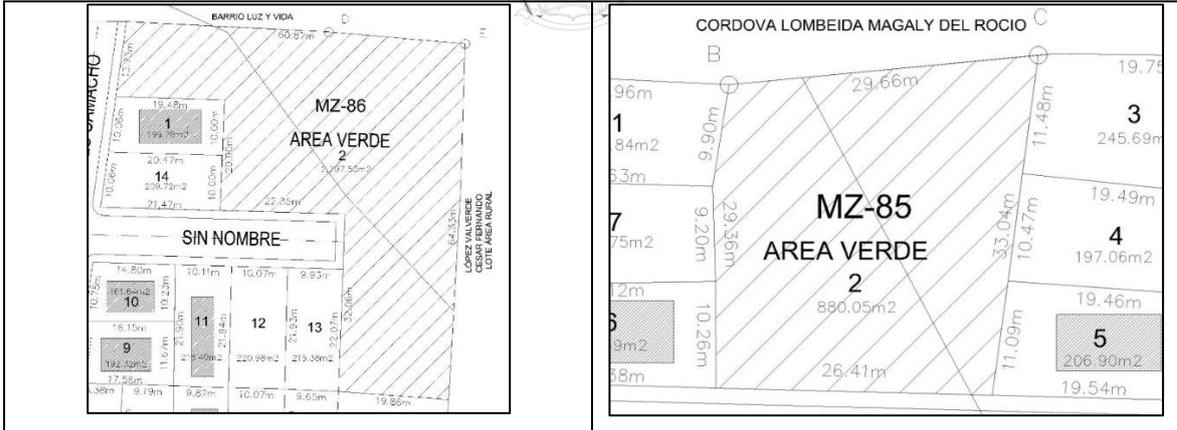
**ÁREAS VERDES**



*Imagen 9. Cancha de fútbol existente en el lote 2 de la manzana 86, considerado como área verde.*



*Imagen 10. El lote 2 de la manzana 85 considerado como área verde presenta escombros y maleza sobre la superficie.*



El anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho cuenta con dos lotes destinados para área verde con una superficie de 3180.44m<sup>2</sup> que representa el 19.48% de la superficie, cumpliendo con los establecido en la ordenanza.

### ÁREAS COMUNALES



*Imagen 11. Casa Comunal ubicada en el lote 2 de la manzana 86.*

En el sitio existe una casa comunal utilizada para realizar reuniones de todos los miembros del AHHC Valverde. Según comentarios de los moradores fue construida con recursos y aportes de los propios socios.

### 3.3 LISTADO DE LOS POSESIONARIOS VINCULADOS A LOS LOTES Y MANZANAS.

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



LISTADO DE LOS POSESIONARIOS VINCULADOS A LOS LOTES Y MANZANAS.						
ITEM	PLANO PROPUESTA		NOMBRES Y APELLIDOS	No. CEDULA	COPIA DE CEDULA	CONTRATO DE COMPRA Y VENTA (COPIA)
	MZ	L				
1	84	1	MEDINA MALDONADO GALO ARTEMIO	210018301-7	1	1
2	84	2	CEBALLOS PEÑAFIEL FRANKENSTEIN OLIVERIO	210053729-5	1	1
3	84	3	AZAS PUNINA GESSICA SULAY	220025071-6	1	1
4	84	4	BRAVO GUAICHA SEGUNDO LUCIANO	220000354-5	1	1
5	84	5	JIMENEZ BAUTISTA NELLY MERCEDES	210022588-3	1	1
6	84	6	MEDINA MALDONADO LILA HERMELINDA	210036529-1	1	1
7	85	1	PALADINES VERA LADY MARIANELA	210072228-5	1	1
8	85	2	ÁREA VERDE			
9	85	3	VALVERDE CULQUE HOLGER FLAVIO	2200042394	1	1
10	85	4	SALAZAR JOSÉ GERARDO	170401186-3	1	1
11	85	5	ZAMBRANO ÀLAVA MARIELA CONSUELO	210016483-5	1	1
12	85	6	RIVERA GUZMÁN EDGAR FABIÁ Y CALERO BORJA LILIAN	202073276	1	1
13	85	7	PALADINES VERA LADY	2100722285	1	1
14	86	1	PARCO RAMIREZ JESSICA XIMENA	220009391-8	1	1
15	86	2	ÁREA VERDE			
16	86	3	VELOZ ÁGUILA JOSÉ HUMBERTO	210034525-1	1	1
17	86	4	CARLOS ALBERTO MONTALVAN RIOS	15003994-7	1	1
18	86	5	CAMACHO GUIZADO JEFFRENSON GERMAN	210052648-8	1	1
19	86	6	ANGAMARCA ANGARMARCA LUZ EDILMA	210027799-1	1	1
20	86	7	GUANOLUISA COFRE JUAN FERNANDO	050301213-0	1	1
21	86	8	YACHIMBA MOPOSITA LUZ ANGELICA	150042648-9	1	1
22	86	9	COBO COBO SANTA ISABEL	171761954-6	1	1
23	86	10	MORALES VILLACIS FERNANDO VICTOR	090816301-7	1	1
24	86	11	YACHIMBA MOPOSITA NELLY CECILIA	150061704-6	1	1
25	86	12	YACHIMBA MOPOSITA MARCO RODOLFO	150099882-6	1	1
26	86	13	CARRION CASTILLO ESPERANZA EFIGENIA	171228432-0	1	1
27	86	14	ALDAZ CABEZAS HUGO ARTURO	120003961-6	1	1
28	87	1	ESCOBAR RIOS EDISON FABIAN	172062051-5	1	1
29	87	2	CHIQUIMARCA ENRIQUEZ MARIA LUCILA	070208689-3	1	1
30	87	3	NIEVES SHIGUANGO MANUEL ELICEO	150031662-3	1	1
31	87	4	GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS			
32	87	5	TRUJILLO VILLAGRAN ALVARO RODRIGO	210049195-6	1	1
33	87	6	PALADINES VACACELA MARIA ROSARIO	170604299-9	1	1
34	87	7	DIAZ PÁRRAGA ALEXANDER DANIEL EMANUEL	210042744-8	1	1
35	87	8	SANTILLAN PEÑAFIEL MORAIMA DE JESUS	210040491-8	1	1
36	88	1	CASTAÑEDA GUAMAN WILSON JAVIER	1003842083	1	1
37	88	2	CUENCA CUENCA JOSE	210012950-7	1	1
38	88	3	CASIGNA JUMBO LUZ NATALI	220013521-4	1	1
39	88	4	HARO CAMACHO GLADYS MARGOTH	210009077-4	1	1
40	88	5	ORDOÑEZ ARROBO CARLOS ALFREDO	210039163-6	1	1
41	88	6	RAMIREZ CHOQUICONDOR MARIA CRUZ	210005659-3	1	1
42	88	7	QUIÑONEZ ARMIJOS JOSÉ Y PARCO RAMIREZ RUBI	220010818-7	1	1
43	89	1	VALDEZ BANSHUY ANGEL FABIAN	210020660-2	1	1
44	89	2	GUAICHA OVIEDO SEGUNDO LUCIANO	180412375-8	1	1
45	89	3	VELEZ CORDERO NELSON RODRIGO	1721952552	1	1
46	89	4	VALVERDE CULQUI GLENDA ISIDORA	220004238-6	1	1
47	89	5	REMACHE ÑAMOALEXANDRA SEBASTIANA	171232422-5	1	1
48	89	6	REINA MORALES GILMER ARISTOTELES	210006253-4	1	1
49	89	7	ROBLES MORA JOSE LUIS	110438261-7	1	1
50	90	1	NARVAEZ CORREA JIMMY DANIEL	210063213-8	1	1
51	90	2	CEBALLOS PEÑAFIEL KAREN NATHALI	210053728-7	1	1
52	90	3	CEBALLOS PEÑAFIEL KAREN NATHALI	210053728-7	1	1
53	90	4	RAMIREZ CHUQUICONDOR NESTOR	020102785-1	1	1
54	90	5	PALACIOS CAMPOVERDE JONATHAN PATRICIO	220008092-3	1	1
55	90	6	ALMEIDA VITE GERMANIA ALEXANDRA	130946793-2	1	1
56	90	7	HUANCA ASTUDILLO EDILMA MAGDALENA	171008947-3	1	1
57	90	8	BAZURTO GARCIA NANCY JAQUELINE	210012620-6	1	1
58	91	1	GUERRERO PEÑAFIEL DANNY MARITZA	172105553-9	1	1
59	91	2	CORREA JARAMILLO MARCIA MARIA	1706979075	1	1
60	91	3	AGUILAR ARMIJOS HILER SEGIBERTO	070513409-6	1	1
61	91	4	DAVILA AGUILA YOLANDA NARCISA	1500269913	1	1
62	91	5	GARCIA COBO ATILIO SEBASTIAN	2200500409	1	1
63	91	6	TORRES SANMARTIN MARIBEL ALEXANDRA	220011853-3	1	1
64	91	7	TORRES SANMARTIN HEYNER LEODAN	220056082-5	1	1
65	91	8	MENDOZA GARCIA PEDRO XAVIER	210054907-6	1	1
66	91	9	CARRILLO CAYAMBE ADRIANA MARIBEL	060497198-6	1	1
67	91	10	GUERRERO PEÑAFIEL DANNY MARITZA	172105553-9	1	1
					64	64
			TOTAL DE LOTES		67	
			POSESIONARIOS LOCALIZADOS		64	
			AREAS VERDES		2	
			LOTES POSESIONARIO NO IDENTIFICADO		1	



## **SOCIALIZACIÓN CON LOS POSESIONARIOS**

En la casa comunal del AHHC Valverde, a los 8 días del mes de marzo de 2024, siendo las 14h30, se reúnen los habitantes y directivos del asentamiento humano de hecho consolidado denominado “Valverde” con la Arq. Linda Sancan, directora de Gestión de Planificación, en representación de la señora Alcaldesa junto con funcionarios representantes del GADM la Joya de los Sachas para socializar la propuesta de delimitación del AHHC denominado “Valverde” de la parroquia y cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

1. Palabras de bienvenida e instalación de la sesión por parte de la señora Fany Tufiño, representante designada por el presidente del AHHC Valverde.
2. Constatación del cuórum.
3. Intervención de la arq. Linda Sancan, Directora de Gestión de Planificación.
4. Continúa la Sesión.

### **DESARROLLO**

1. Instalación de la sesión, la representante del AHHC Valverde, la sra. Fany Tufiño da las palabras de bienvenida y deja instalada la sesión siendo las 14h30 minutos.

2. Constatación del Quorum, manifiesta la Directiva que normalmente en las reuniones asisten unas 25 personas, y según el registro de los asistentes se constata la presencia de 50 personas.

3. Intervención de la Arq. Linda Sancan, hace uso de la palabra y pone en contexto las actividades que ha desarrollado el GADM de la Joya de los Sachas, da a conocer el proceso que ha llevado el trámite desde sus inicios desde el 2014 hasta la actualidad, las actuaciones a realizarse, la base legal, los documentos que deben presentar y los valores a cancelar.

4. Socialización de la propuesta de regularización, interviene el Arq. Vito Arrobo, sobre la propuesta técnica, les entrega información individual y a través de un plano da a conocer a los poseisionarios de cada lote el estado actual del lote y ubicación, inmediatamente los moradores se acercan a la mesa principal y revisan el plano general para conocimiento de todos.

Luego que todos revisaron el plano presentado, el Arq. Vito les hace conocer los requisitos que deben presentar los moradores en el expediente: certificado de no adeudar al municipio, comprobante de pago del 5% SBU por Servicios Administrativos, Copias de cedula y papeleta de votación, y todo lo especificado en el artículo 472 del PUGS.

5. Espacio de preguntas y respuestas.

Luego del foro abierto con explicaciones e intervenciones de los asistentes, los beneficiarios señalan que están de acuerdo con la propuesta de barrio presentado por los funcionarios del GADM la Joya de los Sachas y que se continúe con el proceso de regularización del AHHC Expansión Santa Rosa.



## ACUERDOS

La directiva acuerda realizar una carpeta general de todos los moradores con la información y documentación solicitada para la continuación del proceso, esto una vez llevado a sesión de consejo y autorice los pagos correspondientes.

Deben acercarse al departamento de Planificación del GAD en los próximos 15 días a la sesión para subsanar inconsistencias en plano con respecto a posesionarios.

### 3.4 INFORMACIÓN CONSOLIDADA DE LOS LOTES QUE SE ENCUENTRAN EN ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA O DE RIESGO.



*Imagen 12. Vivienda ubicada en lote 1 de la manzana 86*

<b>ANÁLISIS ANEXO TÉCNICO:</b>	<b>INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oficio <b>INF-N° 52- GADMCJS-GR-2023</b> con fecha 25 de septiembre de 2023 que contiene el Informe de identificación de riesgos para el sector denominado Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”.</li></ul> <b>CALIFICACIÓN DEL RIESGO:</b> <p>En general se puede evidenciar que el asentamiento humano de hecho “Valverde” no se encuentra expuesto a amenazas en la actualidad, al encontrarse fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa, todo esto en base a lo identificado en campo.</p> <p>Medidas estructurales y no estructurales que deberán cumplirse frente al canal de agua lluvia.</p> <b>Medidas Estructurales:</b> <p>Acciones de ingeniería para reducir posibles impactos de amenazas asociados:</p>
--	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>La intervención directa con el mejoramiento del canal de drenaje de aguas de manera que no se ocasione taponamientos.</li> </ul> <p><b>Medidas no estructurales:</b></p> <p>Desarrollo de políticas, leyes y mecanismos participativos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo ordenamiento territorial, etc.)</li> </ul> <p><b>Conclusiones.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Analizado la zona evaluada, una vez concluida la inspección al asentamiento humano de hecho "Valverde" de la parroquia La Joya de los Sachas, se determina en base a la información recopilada manifiesta que en la actualidad no se evidencia un nivel de exposición ante inundaciones.</li> <li>El asentamiento humano de hecho "Valverde" al encontrarse fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y desde el análisis de gestión de riesgos, expresa que es factible continuar con el proceso regularización y legalización del asentamiento humano de hecho "Valverde" siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción del riesgo en la zona evaluada.</li> </ul>
--	---

**3.5 REPLANTEO DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO VALVERDE**



V	C O O R D E N A D A S	
	Y	X
1	9968528.1090	294199.0980
2	9968527.3905	294300.0627
3	9968530.2143	294329.5894
4	9968528.2665	294395.7201
5	9968526.1570	294420.1550
6	9968442.9654	294416.2644
7	9968402.9009	294416.2010
8	9968408.6704	294196.2762
1	9968528.1090	294199.0980

Unidades	Área Útil Escrituras	Área total Levantamiento	Diferencia de Áreas	Porcentaje
Hectáreas	2.6119 Ha.	2.7066 Ha.	+ 0.0947	+ 3.62 %
Metros Cuadrados	26119.53 m2	27067.89 m2	+ 948.36	

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



El Asentamiento Humano de Hecho denominado Valverde cuenta con una superficie de 27066.85 m<sup>2</sup> (2.7066 Has).  
sus linderos son:

- Norte: Del P1 al P5 con propiedad de Cordova Lombeida Magaly del Rocio
- Sur: Del P7 al P8 con barrio 9 de octubre.
- Este: Del P5 al P7 con Lopez Valverde Cesar Fernando
- Oeste: Del P8 al P1 con barrio 9 de octubre.

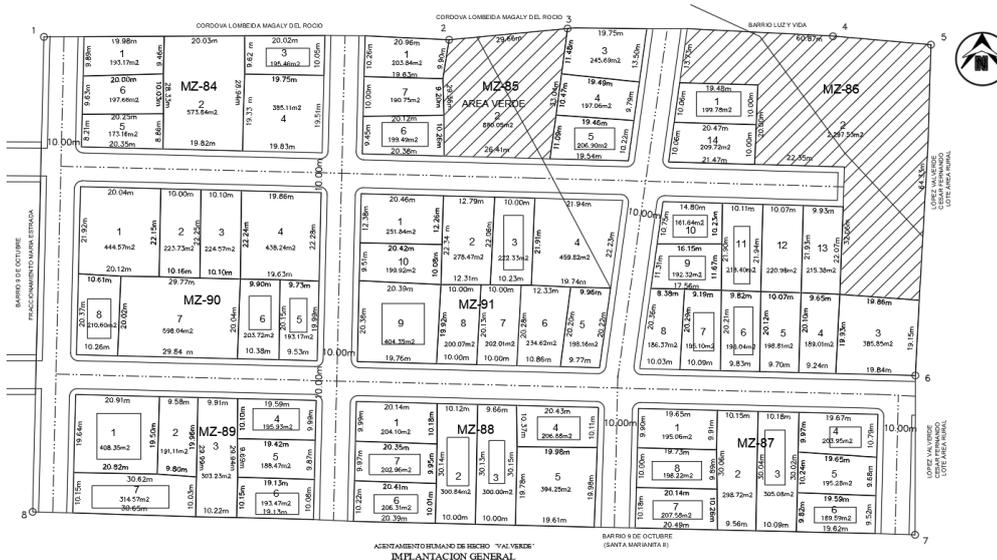
## 3.5.1 UBICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO VALVERDE

- Provincia:** Orellana.
- Cantón:** La Joya de los Sachas.
- Parroquia:** La Joya de los Sachas.
- Sector:** 04("Área de expansión urbana-sector asentamiento urbano Valverde").  
Barrio luz y vida.



RESUMEN DE CUADRO DE AREAS		
NUMERO TOTAL DE LOTES (68)		
DETALLE	AREAS m <sup>2</sup>	PORCENTAJE %
AREA EN LOTES	16325.75	60.31
AREA DE CALLES.VC	5444.41	20.11
AREA VERDE	3180.45	11.75
AREA DE ACERAS	2117.28	7.82
<b>AREA TOTAL</b>	<b>27067.89</b>	<b>100.00%</b>

## 3.5.2 LOTES





En total son 67 lotes conformados en las 8 manzanas propuestas en el anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho Valverde.

### **3.6 CLAVES CATASTRALES PROVISIONAL DE LOS LOTES.**

La Unidad de Avalúos y Catastro determina el valor de la propiedad (valor del suelo+ valor de la construcción) de cada uno de los lotes individuales.

La Unidad de Gestión de Planificación realiza un análisis comparativo de las dimensiones de cada lote y valor del suelo establecido en el contrato de compraventa de cada socio con las dimensiones establecidas en el replanteo final del plano del AHHC Valverde y el costo establecido por la Unidad de Avalúos y Catastro.

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



**CUADRO COMPARATIVO DEL AVALÚO MUNICIPAL DE CADA LOTE CON EL COSTO ESPECIFICADO EN EL CONTRATO DE COMPRA VENTA.**

ITEM	NOMENCLATURA PLANO PROPUESTO		NOMBRES Y APELLIDOS	ESCRITURAS								CATASTRO		
				NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA LOTE M2	COSTO	NOTANDO	FECHA	ÁREA LOTE M2	AVALÚO LOTE USD.	RESULTANTE USD.
				LINDEROS										
1	84	1	MEDINA MALDONADO GALO ARTEMIO	20.00	20.00	12.00	12.00	240.00	18000.00	X	13/1/2022	193.17	2722.89	-15277.11
2	84	2	CEBALLOS PEÑAFIEL FRANKENSTEIN OLIVERIO	20.00	20.00	30.00	30.00	600.00	15000.00	X	21/10/2014	573.84	7925.34	-7074.66
3	84	3	AZAS PUNINA GESSICA SULAY	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5500.00	X	6/10/2014	195.46	2874.96	-2625.04
4	84	4	BRAVO GUAICHA SEGUNDO LUCIANO	20.00	20.00	20.00	20	400.00	10000.00	X	11/4/2018	195.46	2874.96	-7125.04
5	84	5	JIMENEZ BAUTISTA NELLY MERCEDES	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6500.00	X	16/7/2020	173.16	2465.49	-4034.51
6	84	6	MEDINA MALDONADO LILA HERMELINDA	214.25	214.25	125.00	125.00	26781.25	3000.00	X	23/10/2015	197.66	2786.18	-213.82
7	85	1	PALADINES VERA LADY MARIANELA	20.00	20.00	12.00	12.00	220.00	6000.00	X	14/11/2017	203.84	2873.29	-3126.71
8	85	2	AREA VERDE									880.05	12154.43	
9	85	3	VALVERDE CULQUE HOLGER FLAVIO	20.00	20.00	12.00	12	240.00	3000.00	X	14/9/2017	245.69	3463.20	463.20
10	85	4	SALAZAR JOSÉ GERARDO	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	4000.00	X	20/11/2017	197.06	2777.72	-1222.28
11	85	5	ZAMBRANO ÁLAVA MARIELA CONSUELO	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5000.00	X	24/11/2017	206.90	3073.97	-1926.03
12	85	6	RIVERA GUZMAN EDGAR FABIÁ Y CALERO BORJA LILIANA	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6500.00	X	10/7/2020	199.49	2963.88	-3536.12
13	85	7	PALADINES VERA LADY	20.00	20.00	12.00	12	240.00	6000.00	X	14/9/2017	190.75	2688.78	-3311.22
14	86	1	PARCO RAMIREZ JESSICA XIMENA	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	3000.00	X	24/11/2017	199.78	2938.50	-61.50
15	86	2	AREA VERDE									2297.53	31404.20	
16	86	3	VELOZ ÁGUILA JOSE HUMBERTO	20.00	20.00	20.00	20.00	400.00	12000.00	X	20/4/2015	385.85	5383.94	-6616.06
17	86	4	CARLOS ALBERTO MONTALVAN RIOS	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	4500.00	X	18/12/2023	189.01	2664.25	-1835.75
18	86	5	CAMACHO GUIZADO JEFFRENSÓN GERMAN	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	6000.00	-		198.81	2802.39	-3197.61
19	86	6	ANGAMARCA ANGAMARCA LUZ EDILMA	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5000.00	X	27/10/2014	198.04	2912.91	-2087.09
20	86	7	GUANOLUISA COFRE JUAN FERNANDO	9.50	10.00	20.00	20.00	195.00	6000.00	X		195.10	2749.82	-3250.18
21	86	8	YACHIMBA MOPOSITA LUZ ANGELICA	9.50	10.00	20.00	20.00	195.00	6000.00	X	14/11/2017	186.37	2653.57	-3346.43
22	86	9	COBO COBO SANTA ISABEL	18.00	18.00	11.00	11.00	198.00	6000.00	X		192.32	2828.77	-3171.23
23	86	10	MORALES VILLACIS FERNANDO VICTOR	18.62	18.78	10.00	10.00	187.00	6000.00	X		161.64	2401.53	-3598.47
24	86	11	YACHIMBA MOPOSITA NELLY CECILIA	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	4500.00	X	27/11/2014	218.40	3212.38	-1287.62
25	86	12	YACHIMBA MOPOSITA MARCO RODOLFO	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	5000.00	X	14/11/2017	220.98	3114.90	-1885.10
26	86	13	CARRIÓN CASTILLO ESPERANZA EFIGENIA	10.00	10.00	22.00	22.00	220.00	6000.00	X	14/11/2017	215.38	3035.96	-2964.04
27	86	14	ALDAS CABEZAS HUGO ARTURO	20.00	20.00	10.00	10	200.00	5000.00	X	27/10/2014	209.72	2986.04	-2013.96
28	87	1	ESCOBAR RIOS EDISON FABIAN	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	4800.00	X	19/1/2015	195.06	2777.30	-2022.70
29	87	2	CHIQUIMARCA ENRIQUEZ MARIA LUCILA	10.00	10.00	30.00	30.00	300.00	5000.00	X	19/1/2015	298.72	4168.17	-831.83
30	87	3	NIEVES SHIGUANGO MANUEL ELICEO	10.00	10.00	30.00	30.00	300.00	5000.00	X	16/9/2014	305.08	4442.00	-558.00
31	87	4	GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS									203.95	2903.88	2903.88
32	87	5	TRUJILLO VILLAGRAN ALVARO RODRIGO	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5700.00	X	8/2/2018	195.28	2752.63	-2947.37
33	87	6	PALADINES VACACELA MARIA ROSARIO	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6000.00	X	24/11/2014	189.59	2672.43	-3327.57
34	87	7	DIAZ PÁRRAGA ALEXANDER DANIEL EMANUEL	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5000.00	X		207.58	3053.23	-1946.77
35	87	8	SANTILLAN PEÑAFIEL MORAIMA DE JESUS	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6000.00	X	15/11/2017	198.22	2794.07	-3205.93
36	88	1	CASTAÑEDA GUAMAN WILSON JAVIER	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	8000.00	X	14/11/2017	204.10	2906.02	-5093.98
37	88	2	CUENCA CUENCA JOSE	10.00	10.00	30.00	30.00	300.00	6500.00	X	24/11/2014	300.84	4380.27	-2119.73
38	88	3	CASIGÑA JUMBO LUZ NATALI	10.00	10.00	30.00	30	300.00	7000.00	X	13/5/2018	300.00	4186.03	-2813.97
39	88	4	HARO CAMACHO GLADYS MARGOTH	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	5000.00	-	-	206.88	3073.67	-1926.33
40	88	5	ORDOÑEZ ARROBO CARLOS ALFREDO	20.00	20.00	20.00	20	400.00	10000.00	X	3/10/2014	394.25	5501.15	-4498.85
41	88	6	RAMIREZ CHOQUICONDOR MARIA CRUZ	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00		X	11/1/2021	206.31	3034.55	3034.55
42	88	7	QUIÑONEZ ARMIJOS JOSÉ Y PARCO RAMIREZ RUBI	20.00	20.00	10.00	10	200.00	6000.00	X	27/10/2014	202.96	2985.28	-3014.72
43	89	1	VALDEZ BANSHUY ANGEL FABIAN	20.00	20.00	20.00	20.00	400.00	11500.00	X	4/9/2014	408.35	6005.68	-5494.32
44	89	2	GUAICHA OVIEDO SEGUNDO LUCIANO	10.00	10.00	30.00	30.00	200.00	6000.00	-	-	191.11	2693.85	-3306.15
45	89	3	VELEZ CORDERO NELSON RODRIGO	10.00	10.00	30.00	30.00	300.00	10000.00	X	2/2/2023	303.23	4231.10	-5768.90
46	89	4	VALVERDE CULQUI GLENDA ISIDORA	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	8000.00	X	29/3/2022	195.93	2910.98	-5089.02
47	89	5	REMACHE ÑAMOALEXANDRA SEBASTIANA	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6000.00	X	14/11/2017	188.47	2656.64	-3343.36
48	89	6	REINA MORALES GILMER ARISTOTELES	20.00	20.00	10.00	10.00	200.00	6500.00	X	22/1/2016	193.47	2727.12	-3772.88
49	89	7	ROBLES MORA JOSE LUIS	30.00	30.00	10.00	10.00	300.00	7500.00	X	-	314.57	4626.44	-2873.56
50	90	1	NARVAEZ CORREA JIMMY DANIEL	20.00	20.00	20.00	20	400.00	13000.00	X	23/8/2014	444.57	6265.94	-6734.06
51	90	2	CEBALLOS PEÑAFIEL KAREN NATHALI	10.00	10.00	22.00	22.00	220.00	6000.00	X	21/10/2014	223.73	3153.66	-2846.34
52	90	3	CEBALLOS PEÑAFIEL KAREN NATHALI	10.00	10.00	22.00	22.00	220.00	6000.00	X	21/10/2014	224.57	3165.50	-2834.50
53	90	4	RAMIREZ CHOQUICONDOR NESTOR	20.00	20.00	22.00	22	440.00	12000.00	X	3/5/2016	438.24	6176.22	-5823.78
54	90	5	PALACIOS CAMPOVERDE JONATHAN PATRICIO	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	5000.00	X	13/11/2017	193.17	2869.98	-2130.02
55	90	6	ALMEIDA VITE GERMANIA ALEXANDRA	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	5500.00	X		203.72	2996.45	-2503.55
56	90	7	HUANCA ASTUDILLO EDILMA MAGDALENA	30.00	30.00	20.00	20.00	600.00	18000.00	X	14/11/2017	598.04	8259.57	-9740.43
57	90	8	BAZURTO GARCIA NANCY JAQUELINE	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	6500.00	X	22/2/2015	210.60	3128.94	-3371.06
58	91	1	GUERRERO PEÑAFIEL DANNY MARITZA	10.00	10.00	22.00	22	440.00	20000.00			251.84	3549.53	-16450.47
59	91	2	CASTELO CORREA IRMA ARACELY	14.00	12.00	12.00	22	240.00	4000.00	X	20/3/2024	278.47	3885.62	-114.38
60	91	3	AGUILAR ARMijos HILER SEGIBERTO	10.00	10.00	22.00	22	220.00	6000.00	X	14/11/2017	222.23	3132.52	-2867.48
61	91	4	DAVILA AGUILA YOLANDA NARCISA	20.00	20.00	22.12	22.12	221.20	3000.00	X	30/6/2023	459.82	6480.88	3480.88
62	91	5	GARCIA COBO ATILIO SEBASTIAN	10.00	10.00	20.00	20	200.00	5000.00	X	15/9/2023	198.16	2821.44	-2178.56
63	91	6	TORRES SANMARTIN MARIBEL ALEXANDRA	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	5000.00	X	16/7/2017	202.01	2847.50	-2152.50
64	91	7	TORRES SANMARTIN HEYNER LEODAN	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	5000.00	X	16/6/2017	234.62	3307.16	-1692.84
65	91	8	MENDOZA GARCIA PEDRO XAVIER	10.00	10.00	20.00	20.00	200.00	4000.00	X	22/3/2015	200.07	2820.15	-1179.85
66	91	9	CARRILLO CAYAMBE ADRIANA MARIBEL	20.00	20.00	20.00	20.00	400.00	8000.00	X	27/9/2021	404.35	5946.85	-2053.15
67	91	10	GUERRERO PEÑAFIEL JEFFERSON	10.00	10.00	22.00	22	440.00	20000.00			199.92	2818.04	-17181.96



#### **4. CONCLUSIONES.**

Conforme al análisis técnico del Asentamiento Humano de Hecho denominado Valverde se determina lo siguiente:

- En la socialización realizada a los 8 días del mes de marzo del presente año se da a conocer el anteproyecto propuesto por el GAD Municipal y se realiza el replanteo final del AHHC “Valverde” dando como resultado que el asentamiento tiene 67 lotes por lo que el nivel de CONSOLIDACIÓN es del 50% el mismo que está dentro del rango establecido por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del GADMCJS.
- Acorde al oficio INF-N° 52- GADMCJS-GR-2023 de Gestión de Riesgos en el asentamiento en la actualidad no se evidencia un nivel de exposición ante inundaciones, sin embargo los propietarios de lotes adyacentes al canal de drenaje existente en el sitio deben aplicar alternativas de mejoramiento, mantenimiento y prevención del canal según las características topográficas para evitar posibles taponamientos del cauce, así como también respetar los retiros correspondientes que son de 7.5m para canales de drenaje según lo establecido en la ordenanza que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2021-2025 y la Formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón la Joya de los Sachas.
- El informe 2023-OGMR-DGAPA-382 emite la factibilidad de infraestructuras de servicios de soporte, considerando que se recomienda continuar con la factibilidad del Asentamiento Humano de Hecho Valverde” como competencia directa del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón la Joya de los Sachas de cubrir los servicios básicos realizando un estudio y diseño definitivo de agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario para el Asentamiento Humano de Hecho Valverde.
- Mediante el informe 018-DGOP-UECV-EC-2023 de obras civiles, la Unidad de Equipo Caminero y Vialidad emite la factibilidad del diseño vial, ya que el trazado de las vías no afecta a la trama existente del lugar.
- Conforme el oficio CNEL-SUC-AGSAC-2023-0006-O establece que en el asentamiento se encuentra adjudicado y en proceso de construcción el proyecto eléctrico con número de contrato CNEL-SUC 048-2022.



- El anteproyecto presentado cumple con la superficie mínima de lotes, amanzanamiento y trazado vial. Con respecto al plan de uso y gestión del suelo (PUGS), las regularizaciones para el asentamiento humano de hecho Valverde, se acatará el artículo 467.- PLANIFICACIÓN CANTONAL URBANA.

- Se verifica en el SIGC, que el lote global donde se encuentra implantado el Asentamiento Humano de Hecho “Valverde”, es de propiedad municipal, el cual fue adquirido mediante acto de donación, otorgado por el señor López Valverde Cesar Fernando.

La Unidad de Avalúos y Catastros determina el valor de la propiedad (valor del suelo + valor de la construcción) de cada uno de los lotes individuales, (ver documento anexo); del asentamiento humano antes descrito, conforme a los parámetros y coeficientes de la normativa municipal vigente de los catastros urbanos y COOTAD.

## **5. RECOMENDACIONES.**

- Considerar las observaciones realizadas en los estudios técnicos para dotar de infraestructura de servicios de soporte e infraestructura a toda la población perteneciente al Asentamiento Humano de Hecho denominado Valverde.

- Coordinar con la dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección de Obras Públicas para mejorar el trazado vial de las calles principales y locales asegurando el ancho de vías y aceras establecidos en la normativa vigente, y considerar el criterio técnico para que se implemente el sistema de alcantarillado pluvial y sanitario que evite el rebosamiento de aguas grises por el alto nivel freático de la zona.

- La Unidad de Gestión de Planificación determina que ningún poseionario debe pagar al GAD Municipal por costos de valor de suelo, sin embargo los poseionarios que tengan construcciones en sus lotes deben acercarse a la Unidad de Avalúos y Catastro para el respectivo pago del avalúo de la construcción.

- Con el objetivo de impulsar el Proceso de Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho, la Dirección Gestión de Planificación pone a consideración de la Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica el replanteo final del plano del anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho denominado: Valverde perteneciente al barrio Luz y Vida en la parroquia y cantón la Joya de los Sachas provincia de Orellana.

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



Atentamente,

Elaborado por:	Arq. Vito Arrobo Aguirre <b>ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	
Revisado por:	Ing. Jimmy Alulema <b>JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GADMCJS.</b>	
Aprobado por:	Arq. Linda Leyda Sancan Lino <b>DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN.</b>	