



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

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN

**INFORME TÉCNICO PARA REGULARIZAR EL
ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO
DENOMINADO “VALVERDE”**

**ELABORADO POR:
UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

OCTUBRE 2023

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



INFORME Nº 07-GADMCJS-DGP-UOT-2023-VAA

ASUNTO: Informe técnico para regularizar el Asentamiento Humano de Hecho denominado "Valverde"

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
25 de julio de 2017	Ingresa oficio s/n, presentado por el señor López Valverde Cesar Fernando lotizador, donde presenta la propuesta de la Pre-Lotización Valverde para para que sea aprobada por el concejo del GADMCJS: Cabe indicar que presenta la propuesta de un plano arquitectónico, una memoria descriptiva, levantamiento topográfico.
22 de agosto del 2017	Mediante Memorando nro. GADMCJS-DP-2017-686-M, se solicita al Procurador Sindico criterio jurídico para calificar la condición del Asentamiento.

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



25 de agosto del 2017	Mediante Informe N°135-PS-GADMCJS-2017, emitido por el Procurador Síndico del GADMCJS, indica que el asentamiento es de hecho por lo que se procederá conforme la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, recomienda se realice la inspección in situ y se verifique el cumplimiento de los requisitos para la legalización del sector.
11 de septiembre del 2017	Mediante informe técnico N° 0018-AP-DP-GADMCJS-2017, emitido por la Asistente de Proyectos, se entrega resultados de levantamiento de información, mismo que fue requerido por el Procurador Sindico.
30 de noviembre de 2017	Mediante oficio s/n, suscrito por la señora Fanny Tufiño, presidenta del Asentamiento Humano Valverde, presenta a la máxima autoridad, el listado de socios con sus respectivas firmas de respaldos indicando que están de acuerdo con los linderos, dimensiones y superficie del plano presentado de la Pre-Lotización "Valverde".
02 de marzo del 2018	Mediante Memorando N° GADMCJS-DP-2018-226-M, emitido por el director de la Dirección de Gestión de Planificación, se dispone a recopilar información para armar expediente de la Pre-Lotización Valverde.
25 de febrero del 2019	EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHA, emite la ordenanza que reconoce y aprueba como barrio al asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "VALVERDE".
06 de septiembre del 2019	Con RESOLUCIÓN DE CONCEJO N.- 092-GADMCJS-2019, donde resuelven remitir el informe jurídico correspondiente debidamente motivado y fundamentado estableciendo las conclusiones y recomendaciones en base a las cuales el órgano legislativo municipal adoptará la resolución que corresponda.

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



01 de julio del 2021	Con MEMORANDO N.- 455-PS-GADMCJS-2021, donde solicitan un informe técnico del asentamiento humano Valverde actualmente unificado al barrio luz y vida, conforme lo establece la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.
13 de marzo de 2023	Con OFICIO NRO. GADMCJS-DGP-UOT-2023-0126-OF-GD, donde me remiten, el expediente completo para legalización del Asentamiento Humano de Hecho "Valverde" con la finalidad de revisión y posterior realizar el respectivo informe.

2. MARCO LEGAL

CONSTITUCIÓN.

El **artículo 30** de la Constitución de la República del Ecuador señala: "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** de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, ¡y en el ejercicio pleno de la ciudadanía" ;

El **artículo 238** de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana".

Los numerales 1 y 2 del **artículo 264** de la Constitución de la República, en su orden determinan que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, (...)" y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;



CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)

Artículo. 486.- Potestad de Partición Administrativa. - Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento que especifica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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 poseedores, 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.

LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO. (LOOTUGS)

Sección V

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



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.

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



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.

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.

Conforme el capítulo XIII que consiste en el **PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.**

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 464.- Requisitos generales para la regularización de asentamientos humanos de hecho. –

CONSOLIDACIÓN: El asentamiento Humano de Hecho denominado Valverde cuenta con 68 lotes por lo que se encuentra en el rango de 51-75 lotes y su porcentaje de ocupación es del 50 %.

Rango en números de lotes	Porcentajes de ocupación
11-25	100%
26-50	75 %
51-75	50 %
76 en adelante	25 %

Conforme a la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 perteneciente al Pleno del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en el capítulo II que consiste en Criterios Técnicos Mínimos para el Levantamiento de Información de los Asentamientos Humanos de Hecho, de acuerdo con el Art. 10. Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho, se establece el cumplimiento de los componentes económico, físico, social y legal.



3. HISTORIA DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Datos de acuerdo con la Escritura Global.

La Historia del asentamiento donde se asienta el Asentamiento Humano de hecho Valverde, se encuentra ubicada en la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana. El señor López Valverde Cesar Fernando ha adquirido el terreno al señor Ramírez Estrada Marcelo Benigno

Mediante escritura pública de compraventa, un lote de terreno urbano signado con número cero uno, de la manzana ochenta y tres, sector cero cuatro (área de expansión urbana) de la zona cero uno, ubicado en la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, Provincia de Orellana. Fecha de otorgamiento el 26 de junio del año 2017, ante el Notario Segundo del Cantón Orellana, Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga; e inscrita el 2 de julio del 2017. Tomo 2 Folio 661-folio final 661, número de inscripción 658, número de Repertorio 984, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y superficie.

LINDEROS REGISTRALES:

NORTE: Con lotes cero nueve, diez, propiedad de Córdova Lombeida Magaly y Lotización Luz y vida, en doscientos doce comas treinta y nueve metros;

SUR: Con La Lotización Santa Marianita II, en doscientos ocho coma cuarenta metros;

ESTE. Con propiedad de Fernando Valverde, en ciento veinte y cinco metros;

OESTE: Con calle sin nombre, en ciento veintitrés coma treinta y cuatro metros.

SUPERFICIE TOTAL: Veintiséis mil ciento diecinueve coma cincuenta y tres metros cuadrados (2.6119has)

Donación.

El Gobierno Autónomo descentralizado municipal del Cantón La Joya de los Sachas, ha adquirido el terreno al señor López Valverde Cesar Fernando ,mediante escritura de donación, un lote de terreno urbano signado con número cero uno, de la manzana ochenta y tres, sector cero cuatro (área de expansión urbana) de la zona cero uno ubicado en la parroquia y Cantón La Joya de los Sachas, Provincia de Orellana, fecha de otorgamiento el 28 de mayo del año 2018, ante el Notario Público del Cantón La Joya de los Sachas, Dr. Bayron Zuñiga Hugo; e inscrita en el Registro de la Propiedad, de dos fojas 548 con el número de inscripción 536, de fecha 04 de junio del 2018, el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos y superficie.

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



LINDEROS REGISTRALES:

- NORTE:** Con lotes cero nueve, diez, propiedad de Córdova Lombeida Magaly y Lotización Luz y vida, en doscientos doce coma treinta y nueve metros;
- SUR:** Con La Lotización Santa Marianita II, en doscientos ocho coma cuarenta metros;
- ESTE.** Con propiedad de Fernando Valverde, en ciento veinte y cinco metros;
- OESTE:** Con calle sin nombre, en ciento veintitrés coma treinta y cuatro metros.
- SUPERFICIE TOTAL:** Veintiséis mil ciento diecinueve coma cincuenta y tres metros cuadrados.

4. EDAD DEL ASENTAMIENTO HUMANO

DATOS SEGÚN ESCRITURA GLOBAL	
FECHAS DE REGISTRO	DESCRIPCIÓN
26 de junio de 2017	El bien inmueble fue otorgado ante el Notario Segundo del Cantón la Joya de los Sachas, Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga.
2 de julio de 2017.	El bien inmueble es inscrita ante el Notario Segundo del Cantón del Cantón la Joya de los Sachas, Dr. Ramiro Fernando Cruz Mayorga.
El Asentamiento Humano de hecho Valverde según documento de escritura global tiene 6 año 3 meses.	

DATOS SEGÚN ESCRITURA POR DONACIÓN	
FECHAS DE REGISTRO	DESCRIPCIÓN
2 de mayo del 2018	El bien inmueble fue otorgado ante el Notario Público del Cantón La Joya de los Sachas, Dr. Bayron Zuñiga Hugo.
04 de junio del 2018	Inscrita en el Registro de la Propiedad, de dos fojas 548 con el número de inscripción 536.
El Asentamiento Humano de hecho Valverde según documento de escritura por donación tiene 5 años y 4 meses.	

Según versiones de la directiva, el asentamiento humano de hecho Valverde surge en el año 2014, por lo que se asume tiene 9 años.



**5. PLANO DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ASENTAMIENTO HUMANO A
REGULARIZARSE**



CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS				
Unidades	Área Útil Escrituras	Área total Levantamiento	Diferencia de Áreas	Porcentaje
Hectáreas	2.611953	2.706685	+ 0.094732	+ 3.50 %
Metros Cuadrados	26119.53	27066.85	+ 947.32	

V	COORDENADAS	
	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

El anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho Valverde Cuenta con una superficie de 27066.85 m² (2.7066 Has).

Sus linderos son:

Norte: Del P1 al P5 con propiedad de Cordova Lombeida Magaly del Rocío

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.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



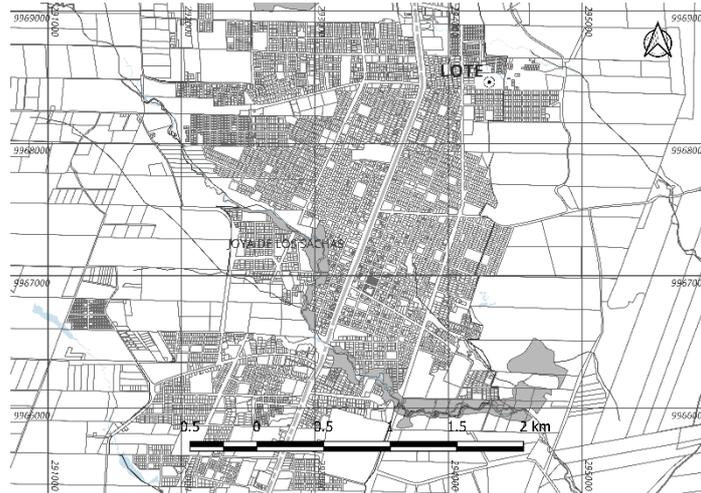
6. UBICACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO VALVERDE

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.



7. LOCALIZACIÓN DEL ANTEPROYECTO.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



7.1 CUADRO DE ÁREAS:

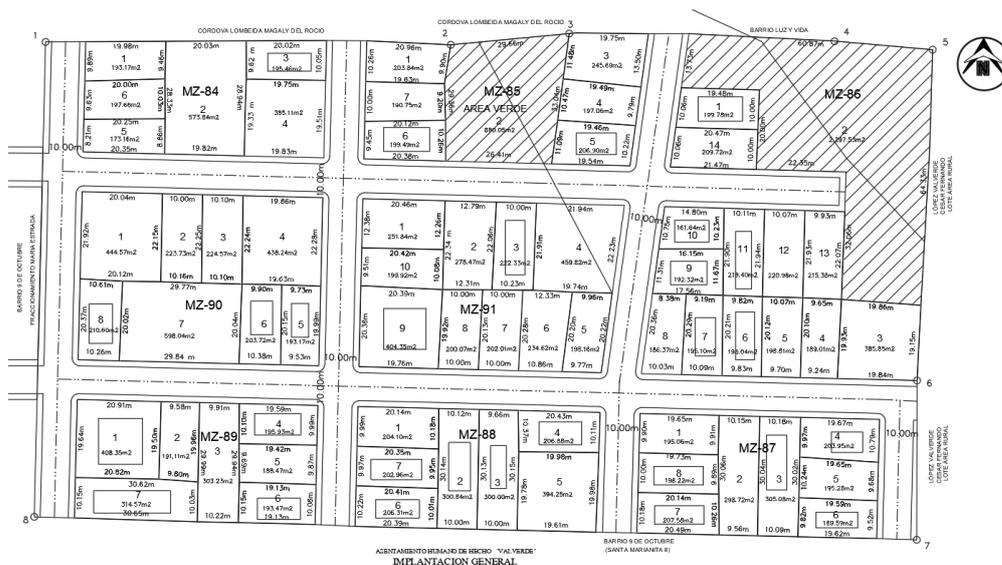
RESUMEN DE CUADRO DE AREAS		
NUMERO TOTAL DE LOTES (68)		
DETALLE	AREAS m/2	PORCENTAJE %
AREA EN LOTES A.Util	16324.7	60.31
AREA DE CALLES.VC	5444.39	20.11
AREA VERDE (19.48 % del A. util)	3180.44	11.75 19.48 %
AREA DE ACERAS	2117.32	7.83
AREA TOTAL	27066.85	100.00%

7.2 ÁREAS VERDES.



El anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho cuenta con dos lotes destinados para área verde con una superficie de 3180.44m² que representa el 19.48% de la superficie, cumpliendo con los establecido en la ordenanza.

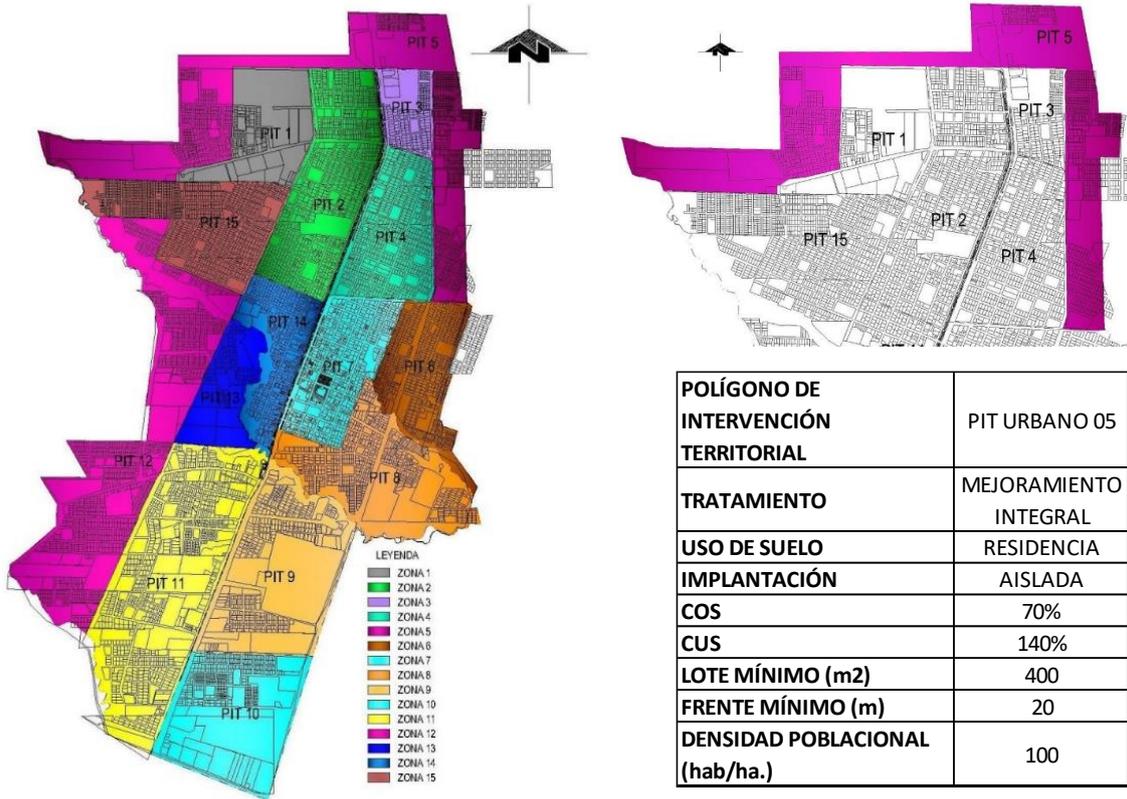
7.3 LOTES





En total son 68 lotes conformados en las 8 manzanas propuestas en el anteproyecto del Asentamiento Humano de Hecho Valverde.

7.4 POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL (PIT)



El Asentamiento Humano de Hecho “Valverde” está implantado en el PIT Urbano 05, el anteproyecto presentado cumple con los lineamientos establecidos en la ordenanza vigente detallados en el cuadro, su uso de suelo es de Residencia, cumple con el tipo de implantación de las viviendas de tipo aislada, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) es del 70% y el coeficiente de uso de suelo (CUS) del 140%. La dimensión de los lotes cumple con el frente mínimo de 20.00 m y su superficie de 400 m² mínimo. La densidad del sitio es de 100 hab/Ha.

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



8. RESUMEN DEL INFORME TÉCNICO

N° de Predio:	1							
Clave Catastral:								
REGULACIÓN SEGÚN IPRUS								
Zonificación:	PIT URBANO 05							
Lote Mínimo:	400 m2							
Forma de Ocupación del suelo:	AISLADA							
Uso principal del suelo:	RESIDENCIA							
Clasificación del Suelo:	AGROPECUARIO MIXTO							
Cambio de zonificación	APLICA (SI-NO)	Zonificación:	PIT URBANO 3					
	SI	Lote Mínimo:	300 m2					
		Formas de Ocupación:	Aislada					
		Uso Principal del suelo:	Residencia					
Cambio de Clasificación del suelo	NO	AGROPECUARIO MIXTO						
Numero de Lotes:	68	Nota:						
Consolidación:	50,00%	Obras Civiles Ejecutadas (vías)	Vías	0,00%	Aceras	0,00%	Bordillo	0,00%
		Obras de Infraestructura existentes:	Agua Potable	0,00%	Alcantarillado	0,00%	Energía eléctrica	80,00%
Ancho de vías y pasajes	Calle San Gregorio	10.00 m	Calle Juan de Salinas	10.00 m				
	Calle Felipe II	10.00 m	Calle San Francisco	10.00 m				
	Calle S/N	10.00 m						
Área útil de lotes	16324.7	m2	60%					
Área de vías y pasajes	5444.39	m2	20.11%					
Área verde	3180.44	m2	19.48%					
Área Bruta del terreno	27066.85	m2	100%					

ANÁLISIS ANEXO TÉCNICO:	INFORME TÉCNICO SOCIAL:
	<ul style="list-style-type: none"> Oficio Nro 001 - DP-MC- GADMJS-2023 con fecha 04 de octubre de 2023 que contiene el informe social para el Asentamiento Humano de Hecho denominado "Valverde". <p>Tiempo de existencia</p> <p>En base a la información recolectada en la visita de campo y en base a la información proporcionada por los poseionarios se pudo determinar que el asentamiento humano de hecho tiene 9 años de existencia (desde el año 2014).</p> <p>Situación física y criterios de visita de campo</p> <p>De la inspección realizada en el sitio y en base a la información proporcionada por los moradores del asentamiento, se determinó que el</p>



predio tiene una consolidación del 50% de conformidad con el levantamiento planímetro que forma parte del expediente. Está conformado por 68 predios, de los cuales 45 están edificados que en su mayoría se conforman de una planta con características informales y 23 predios sin edificar.

Análisis de la población beneficiaria

Del análisis de la inspección realizada en el sitio, se pudo evidenciar que la población se conforma por 189 habitantes, representa el 1% del área urbana de la Ciudad; en donde, el 52.98%, son hombres y 47.02% son mujeres. En cada predio edificado habita una familia, de 4 miembros promedio.

La población es relativamente joven, ya que el 54% son menores de 24 años.

Criterios socio-económicos de la población

El asentamiento humano de hecho y consolidado denominado “Valverde”, presenta condiciones socio económicas en situación de vulnerabilidad, puesto que, el nivel educativo que prevalece es educación primaria en un 60%, el número de personas que laboran en el núcleo familiar es 65%, con un ingreso mensual promedio de \$300,00, ya que no cuentan con empleo estable o en ocasiones son sub empleados, lo que dificulta cubrir las necesidades básicas, esto evidencia la falta de recursos económicos en la que vive la población del asentamiento, lo que afecta tener una vida digna.

Consolidación y planificación urbanística municipal

Se ha considerado que el asentamiento humano de hecho denominado “Valverde”, conforme al análisis realizado, no cuenta con un plano de fraccionamiento Aprobado por la Municipalidad, en razón, el predio a intervenir se evidencia que sus viviendas fueron construidas informalmente.

El asentamiento humano de hecho y consolidado, cuenta con una infraestructura vial que permite acceder al mismo, presentando una consolidación del 50% que ha permitido fortalecer la convivencia colectiva y conllevar una planificación en desarrollo y bienestar de los moradores que



habitan en el asentamiento y de esta forma garantizar el buen vivir de las personas además existen equipamientos cercanos como es la Unidad Educativa Santiago de Quito y el Instituto Oriente.

Tenencia legal de la tierra

De la información examinada que reposa en el expediente y de la ficha de información de campo, se determina que el asentamiento humano en un 63% tienen contrato de compra y venta que corresponden a 43 lotes, en un 3 % con 2 lotes a áreas verdes, y el 34 % que corresponde a 23 lotes no justifica la tenencia legal de la tierra.

Hacinamiento poblacional

Según la CEPAL considera en situación de hacinamiento aquellos hogares donde viven más de dos personas por habitación destinada en forma exclusiva para dormitorio. Para calcularlo, se divide el número de integrantes del hogar sobre el número de habitaciones destinadas en forma exclusiva para dormitorio y si el resultado es mayor a 2, se considera que el hogar se encuentra en condiciones de hacinamiento.

Con este antecedente, el asentamiento humano de hecho y consolidado denominado "Valverde", del análisis se pudo determinar que no existe hacinamiento, puesto que, existen un número aproximado adecuado de personas por habitación.

Finalmente, el asentamiento cumple lo establecido para continuar con el proceso de post-Ordenanza (partición administrativa).

Con lo indicado es pertinente considerar las siguientes conclusiones:

Conforme con el análisis realizado y en cumplimiento a la Ordenanza que aprueba la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Joya de los Sachas y con la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 perteneciente al Pleno del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en el capítulo II que consiste en Criterios Técnicos Mínimos para el Levantamiento de Información de los Asentamientos Humanos de Hecho, de acuerdo con el Art. 10. El Asentamiento Humano de Hecho Valverde cumple con los requisitos necesarios para iniciar el proceso de

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



regularización, y conseguir con este proceso la legalización de la tenencia de la tierra a favor de sus poseionarios.

Finalmente, con el proceso de regularización se busca incorporar al asentamiento y a la población beneficiada, al desarrollo y planificación integral de la ciudad facilitando su acceso a servicios e infraestructura.

Identificación de los beneficiarios por cada predio

DATOS PROPORCIONADOS POR LA DIRECTIVA DEL BARRIO		PLANO PROUESTA		NOMBRES Y APELLIDOS	No. CEDULA	N° CELULAR	COPIA DE CEDULA	CONTRATO DE COMPRA Y VENTA (COPIA)	ESCRITURA DE COMPRA Y VENTA (COPIA)
MZ	L	MZ	L						
3	3	84	1	MEDINA MALDONADO GALO ARTEMIO	210018301-7	986761449	1	1	
3	4-5	84	2	CEVALLOS PEÑAFIEL FRANKENSTEIN OLIVERIO	210053729-5	982972836	1		
3	6	84	3	ASAS PUNINA JESSICA SULAY	220025071-6	987300017	1	1	
3	7	84	4	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
3	8	84	5	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
3	1	84	6	JIMENEZ BAUTISTA NELLY MERCEDES	210022588-3	983336951	1	1	
3	2	84	7	MEDINA MALDONADO LILA HERMELINDA	210036529-1	994178573	1	1	
4	3	85	1	PALADINES VERA LADY MARIANELA	210072228-5	986347574	1	1	
4	7	85	2	AREA VERDE					
4	4	85	3	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
4	5	85	4	SALAZAR JOSÈ GERARDO	170401186-3		1	1	
4	6	85	5	ZAMBRANO ÀLAVA MARIELA CONSUELO	210016483-5	980271928	1	1	
4	1	85	6	RIVERA GUZMÀN EDGAR FABIÀN	202073276	995685637	1	1	
4	2	85	7	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
5	2	86	1	PARCO RAMIREZ JESSICA XIMENA	220009391-8	985847864	1	1	
5	3	86	2	AREA VERDE					
6	7-8	86	3	VELOZ ÀGUILA JOSE HUMBERTO	210034525-1		1	1	
6	9	86	4	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



6	10	86	5	CAMACHO GUIZADO JEFFRENSÓN GERMAN	2100526 48-8	9944444 77	1	1	
6	11	86	6	ANGAMARCA ANGARMARCA LUZ EDILMA	2100277 99-1		1	1	
6	12	86	7	GUANOLUISA COFRE JUAN FERNANDO	0503012 13-0	9827700 25	1	1	
6	1	86	8	YACHIMBA MOPOSITA LUZ ANGELICA	1500426 48-9	9934240 55	1	1	
6	2	86	9	COBO COBO SANTA ISABEL	1717619 54-6	9671337 95	1	1	
6	3	86	10	MORALES VILLACIS FERNANDO VICTOR	0908163 01-7	9963554 93	1	1	
6	4	86	11	YACHIMBA MOPOSITA NELLY CECILIA	1500617 04-6	9853377 88	1	1	
6	5	86	12	YACHIMBA MOPOSITA MARCO RODOLFO	1500998 82-6	9947906 55	1	1	
6	6	86	13	CARRION CASTILLO ESPERANZA EFIGENIA	1712284 32-0		1	1	
5	1	86	14	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
7	3	87	1	ESCOBAR RIOS EDISON FABIAN	1720620 51-5		1	1	
7	4	87	2	CHIQUIMARCA ENRIQUEZ MARIA LUCILA	0702086 89-3	9933344 66	1	1	
7	5	87	3	NIEVES SHIGUANGO MANUEL ELICEO	1500316 62-3	9889511 44	1	1	
7	6	87	4	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
7	7	87	5	TRUJILLO VILLAGRAN ALVARO RODRIGO	2100491 95-6	9900191 16	1	1	
7	8	87	6	PALADINES VACACELA MARIA ROSARIO	1706042 99-9	9887290 42		1	
7	1	87	7	VELEZ MIRELLA MARICELA	2200109 27-0	9856903 91	1		
7	2	87	8	SANTILLAN PEÑAFIEL MORAIMA DE JESUS	2100404 91-8	9938688 04	1	1	
8	3	88	1	QUIÑONEZ ARMIJOS CRISTIAN GEOVANNY	2200108 15-3	9697671 64	1	1	
8	4	88	2	CUENCA CUENCA JOSE	2100129 50-7	9916392 19	1	1	
8	5	88	3	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
8	6	88	4	HARO CAMACHO GLADYS MARGOTH	2100090 77-4	9978976 29	1	1	
8	7-8	88	5	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
8	1	88	6	RAMIREZ CHOQUICONDOR MARIA CRUZ	2100056 59-3	9805748 65	1	1	
8	2	88	7	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
1	2-3	89	1	VALDEZ BANSHUY ANGEL FABIAN	2100206 60-2	9825719 93	1	1	
1	4	89	2	NAVEDA LLERENA LOURDES LORENA	1804123 75-8		1	1	
1	5	89	3	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
1	6	89	4	VALVERDE CULQUI GLENDA ISIDORA	2200042 38-6		1	1	

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



1	7	89	5	ARMIJOS ZALAZAR LILIAN MARIA	1712324 22-5	9697671 64	1	1	
1	8	89	6	REINA MORALES GILMER ARISTOTELES	2100062 53-4	9819022 96	1	1	
1	1	89	7	ROBLES MORA JOSE LUIS	1104382 61-7	9672309 52	1	1	
2	2-3	90	1	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
2	4	90	2	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
2	5	90	3	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
2	6-7	90	4	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
2	8	90	5	PALACIOS CAMPOVERDE JONATHAN PATRICIO	2200080 92-3	9826629 20	1	1	
2	9	90	6	ALMEIDA VITE GERMANIA ALEXANDRA	1309467 93-2		1	1	
2	10-11-12	90	7	HUANCA ASTUDILLO EDILMA MAGDALENA	1710089 47-3	9900663 03	1	1	
2	1	90	8	BAZURTO GARCIA NANCY JAQUELINE	2100126 20-6	9628604 62	1	1	
9	3	91	1	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
9	4	91	2	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
9	5	91	3	AGUILAR ARMIJOS HILER SEGIBERTO	0705134 09-6	9938788 62	1		
9	6-7	91	4	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
9	8	91	5	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
9	9	91	6	TORRES SANMARTIN HEYNER LEODAN	2200560 82-5	9949217 53	1	1	
9	10	91	7	TORRES SANMARTIN MARIBEL ALEXANDRA	2200118 53-3	9869474 43	1	1	
9	11	91	8	MENDOZA GARCIA PEDRO XAVIER	2100549 07-6	9683261 53	1	1	
9	1-12	91	9	CARRILLO CAYAMBE ADRIANA MARIBEL	0604971 98-6	9863771 04	1	1	
9	2	91	10	PROPIETARIO Y/O POSESIONARIO NO IDENTIFICADO					
							45	43	

**ANÁLISIS
ANEXO
TÉCNICO:**

INFORME TÉCNICO DE RIESGOS:

- Oficio **INF-N° 52- GADMCJS-GR-2023** con fecha 25 de septiembre de 2023 que contiene el Informe de identificación de riesgos para el sector denominado Asentamiento Humano de Hecho "Valverde".

CALIFICACIÓN DEL RIESGO:

En general se puede evidenciar que el asentamiento humano de hecho "Valverde" no se encuentra expuesto a amenazas en la actualidad, al



	<p>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 cumplir refrenté al canal de agua lluvia.</p> <p>Medidas Estructurales:</p> <p>Acciones de ingeniería para reducir posibles impactos de amenazas asociados:</p> <ul style="list-style-type: none">• La intervención directa con el mejoramiento del canal de drenaje de aguas de manera que no se ocasione taponamientos. <p>Medidas no estructurales:</p> <p>Desarrollo de políticas, leyes y mecanismos participativos.</p> <ul style="list-style-type: none">• Acciones Pasivas: Relacionadas con legislación y planificación (normas de construcción, uso del suelo ordenamiento territorial, etc.) <p>Conclusiones.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• 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.
--	--

ANÁLISIS ANEXO TÉCNICO:	<p>INFORME TÉCNICO DE OBRAS DE INFRAESTUCTURA</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio 2023-OGMR-DGAPA-382 con fecha 26 de septiembre que contiene el Informe para la legalización del Asentamiento Humano de Hecho "Valverde". <p>FACTIBILIDAD DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA</p>
--	---



Agua potable:

- No cuenta con tuberías principales ni secundarias, ni acometidas de agua potable en toda el área de “Asentamiento Humano Valverde”.
- Actualmente se encuentra en ejecución un proyecto de 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.
- 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.
- 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.

Alcantarillado sanitario:

- No cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario en la expansión “Asentamiento Humano Valverde”
- El saneamiento ambiental en cada una de las viviendas cuenta con letrinas con arrastre de agua y descarga a un pozo séptico.
- Se debe diseñar hidráulicamente nuevos colectores principales y secundarios y acometidas terciarias.
- 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.

Vialidad:

- No cuenta con aceras ni bordillos en el sector.
- Las calles se encuentran lastradas y falta cubrir mejoramiento el ancho de la calle.

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.



Recomendaciones.

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”.

Se debe considerar un Plan regulador de Desarrollo Urbano que pueda contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de la ciudad.

**ANÁLISIS
ANEXO
TÉCNICO:**

INFORME TÉCNICO DE OBRAS CIVILES

- 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”.

FACTIBILIDAD DE OBRAS CIVILES

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, 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



	<p>implementado se apegará a la NORMA ECUATORIANA VIAL NEVI-12 – MTOP.</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.
--	---

<p>ANÁLISIS ANEXO TÉCNICO:</p>	<p>INFORME TÉCNICO AMBIENTAL</p> <ul style="list-style-type: none">• Oficio No. GADMCJS-MR-AA-DGA-056-2023 con fecha 25 de septiembre de 2023 que contiene el informe técnico para la Viabilidad Ambiental del Asentamiento Humano de Hecho denominado “Valverde” <p>VIABILIDAD AMBIENTAL.</p> <ul style="list-style-type: none">• El Asentamiento Humano VALVERDE, cuenta con un área total de 2,7 hectáreas (27006,85 m), con 46 viviendas, ubicada en la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.• El terreno es totalmente plano y no presenta anegación, facilitando el asentamiento humano, además presenta un área verde de 3180,44 m/2.• Existe un canal de drenaje de aguas lluvias al límite del Asentamiento Humano VALVERDE con el barrio Luz y Vida. Cabe mencionar que dicho canal fue construido por los moradores del barrio, para que las aguas lluvias sean evacuadas hasta el río Arroyo Negro.• No cuentan con los servicios básicos como: agua potable, alcantarillado pluvial y sanitario.• Cuentan con el servicio de recolección de los residuos sólidos domiciliarios por parte del GADMCJS.
---	---



- Cuenta con el CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD A FAVOR DEL "BARRIO VALVERDE", con el oficio Nro. CNEL-SUC-AGSAC-2023-0006-O, de fecha 01 de febrero de 2023, donde se verifica que en el lugar antes indicado se encuentra adjudicado y en proceso de construcción el proyecto eléctrico con número de contrato CNEL-SUC 048-2022.
- Se verifico que el lote de terreno no presenta ZONAS DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DELIZAMIENTO EN MASA, por lo tanto, no se encuentra en zona de riesgo o afectación.
- No se evidencia pasivos ambientales, sin embargo, cabe recalcar que existe una plataforma denominada SACHA PAD – 20 EP PETROECUADOR, misma que se encuentra a una distancia de 140 metros del asentamiento humano Valverde. la cual hace 4 meses aproximadamente existía 2 mecheros mismos que en la actualidad no se encuentran activos, debido a que la EP PETROECUADOR está realizando un proyecto de RETIRO DE MECHEROS, por lo tanto los mecheros de dicha plataforma van a ser desmontados.
- La EP PETROECUADOR, está realizando el proyecto de RETIRO DE MECHEROS de acuerdo al juicio No. 21201202000170, Segunda Instancia, número de ingreso 1, de fecha 29 de julio de 2021, Criollo Reyes Marujo Vitalina - secretario relator de la SALA MULTICOMPETENTE DE LA CORTE PROVINCIAL DE JUSTICIA DE SUCUMBIDOS. DISPONE: 1.- El Ministerio de Energía y Recursos Naturales no Renovables, a través de la Secretaría de Hidrocarburos, conjuntamente con las empresas petroleras, procederá a la actualización del plan para la eliminación gradual y progresiva de los mecheros tradicionales que se utilizan para la quema de gas, siendo los que se encuentran en sitios aledaños a los centros poblados los primeros en retirarse, para lo cual se concede el plazo de 18 meses; respecto de los demás mecheros, se deberá proceder a su progresiva eliminación hasta diciembre del año 2030; por lo que, se reducirá de forma planificada en atención

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



	<p>a los compromisos que el Estado Ecuatoriano ha asumido en material ambiental y concretamente en relación a la quema de gas.</p> <ul style="list-style-type: none">• La EP PETROECUADOR, cuenta con la Guía de Ingeniería de ESPACIO Y DISEÑO DE FACILIDADES DE PRODUCCIÓN, donde la tabla 1. indica los diseños y distancias que pertenecen a instalaciones de producción, cabe mencionar que todas las distancias se encuentran en metros y pies. <p>Dirección de Gestión Ambiental, emite LA VIABILIDAD AMBIENTAL, para continuar con el proceso de regulación y legalización del asentamiento humano de hecho denominada: VALVERDE, ubicado en la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana. En cumplimiento de la ordenanza municipal ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA REGULAR ASENTAMIENTO HUMANOS DE HECHO EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.</p>
--	--

ANÁLISIS ANEXO TÉCNICO:	INFORME TÉCNICO AMBIENTAL <ul style="list-style-type: none">• Oficio Nro. CNEL-SUC-AGSAC-2023-0006-O con fecha 01 de febrero de 2023 que contiene el certificado de factibilidad eléctrico del Asentamiento Humano de Hecho denominado "Valverde" <p>CERTIFICA que, una vez realizada la inspección en el "Barrio Valverde", Parroquia y Cantón Joya de los Sachas, Provincia de Orellana, se verifica que en el lugar antes indicado se encuentra adjudicado y en proceso de construcción el proyecto eléctrico con número de contrato CNEL-SUC 048-2022.</p>
--	---



9. ANÁLISIS DE CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

Conforme al Capítulo XIII del PUGS del GADMCJS que se refiere al procedimiento para Regularizar Asentamientos Humanos de Hecho, de acuerdo con el Art. 471. Procedimiento administrativo previo a la regularización, inciso b; se determina lo siguiente:

Art. 471. Procedimiento Administrativo previo a la Regularización		
Contenido	Cumple	No cumple
b. Informe Técnico		
i) La historia del asentamiento humano de hecho.	X	
ii) La edad del asentamiento humano, mediante la revisión de los documentos del predio global o predios y de la verificación in situ.	X	
iii) 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.	X	

De acuerdo con la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 perteneciente al Pleno del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en el capítulo II que consiste en Criterios Técnicos Mínimos para el Levantamiento de Información de los Asentamientos Humanos de Hecho, de acuerdo con el Art. 10. Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho se determina lo siguiente:

Procedimiento para el levantamiento de información de los asentamientos humanos de hecho.		
Contenido	Cumple	No cumple
a. Componente económico.		
Avalúo del predio o su estimación en referencia al valor catastral de los predios urbanos más cercanos.	X	
La presencia de servicios básicos.	X	
Edificaciones existentes.	X	
Avalúo total del predio (suelo más edificaciones)	X	
b. Componente físico.		
Los datos del predio sobre la localización del asentamiento humano de hecho.	X	

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



Área de influencia.	X	
La infraestructura y/o servicios básicos existentes (si los hubiera)	X	
El uso de suelo establecido por la actividad que se da en cada predio	X	
Edificaciones existentes (estado, materiales predominantes, acabados, área, número de pisos, uso de la edificación)	X	
Los equipamientos (si los hubiera),	X	
c. Componente social.		
La identificación de los beneficiarios por cada predio	X	
Número de personas que habitan en la vivienda	X	
Los datos de los ingresos económicos de la persona o familia que vive en cada predio del asentamiento humano de hecho	X	
Nivel de instrucción,	X	
Situación social (desplazado, migrante, presenta discapacidad, jefe de hogar, número de habitantes en el predio).	X	
d. Componente legal.		
Contendrá la información relacionada al ocupante del predio y su tenencia.	X	

10. CONCLUSIONES.

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

- El asentamiento tiene 68 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.
- En relación con las escrituras públicas el asentamiento comprende una superficie total de 26119.53 (2.6119 Ha) en relación con la propuesta de lotización que abarca una superficie de 27066.85 m² (2.7066 Ha.)

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



- La edad del Asentamiento Humano de Hecho Valverde de acuerdo con las escrituras de compraventa es de 6 años 3 meses, según documento de escritura por donación tiene 5 años y 4 meses. De acuerdo con versiones de la directiva, el asentamiento humano de hecho Valverde surge en el año 2014, por lo que se asume tiene 9 años.
- El asentamiento está establecido según el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del GADMCJS en el PIT 05 considerado en tratamiento de mejoramiento integral, el uso principal de suelo es residencia, la implantación es aislada, con frente mínimo de lotes de 20.00 m y lote mínimo de 400 m².
- En cumplimiento a la resolución Nro. 006-CTUGS-2020 perteneciente al Pleno del Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, en el capítulo II que consiste en Criterios Técnicos Mínimos para el Levantamiento de Información de los Asentamientos Humanos de Hecho, de acuerdo con el Art. 10. El Asentamiento Humano de Hecho Valverde cuenta con los criterios mínimos y cumple con los requisitos necesarios para la legalización y regularización de la tenencia de la tierra a favor de sus propietarios.
- 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.
- Se emite la viabilidad ambiental conforme al oficio **GADMCJS-MR-AA-DGA-056-2023** con fecha 22 de septiembre de 2023.
- 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.

11. 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.
- Coordinar con la dirección de Gestión de Planificación para la inspección del área y verificar las edificaciones existentes si cuentan con las especificaciones técnicas y estructurales que determina la NEC y la normativa vigente para la asignación de los respectivos permisos y puedan emitir el informe correspondiente.

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



12. SOLICITUD.

- 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 proceso de regularización del Asentamiento Humano de Hecho denominado: Valverde.

Atentamente,

Elaborado por:	Arq. Vito Arrobo Aguirre – ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO	
Revisado por:	Ing. Jimmy Alulema - JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GADMCJS.	
Aprobado por:	Arq. Linda Leyda Sancan Lino - DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN.	