

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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

**PARA:** Arq. Linda Leyda Sancan Lino– Directora de Gestión de Planificación

**DE:** Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial del GADMCJS.

**FECHA:** 13 de octubre de 2025.

**ASUNTO:** **SOLICITUD DE COMODATO DE UN TERRENO, PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DENOMINADO “RECONSTRUCCIÓN DEL PARQUE CENTRAL, READECUACIÓN DEL EDIFICIO POLIVALENTE, CONSTRUCCIÓN DE CANCHA SINTÉTICA Y EL DESARROLLO DE UNA PLAZA GASTRONÓMICA Y CULTURAL EN LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN SEBASTIÁN DEL COCA, DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.**

**ANTECEDENTES:**

En atención al Oficio N.° 321-GADPRSSC-MA-P-2025, suscrito por la señora Mónica Andi, presidenta del GAD Parroquial, mediante el cual solicita apoyo para el proceso de comodato del terreno N.° 01, Manzana 05, ubicado en el barrio San José, donde se desarrollará el proyecto denominado: “Construcción de parque central, readecuación del edificio polivalente, construcción de cancha sintética y desarrollo de una plaza gastronómica y cultural en la cabecera parroquial de San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas”.

Conforme a la resolución **RESOLUCIÓN N° 050-GADPRSSC-SO-2025**, en sesión ordinaria de fecha 24 de septiembre del 2025, resuelve, Autorizar a la máxima autoridad administrativa para el trámite de solicitud de Comodato del Terreno N° 01, de la Manzana 05, ubicado en el Barrio San José en el cual se desarrollará el Proyecto denominado “RECONSTRUCCIÓN DEL PARQUE CENTRAL, READECUACIÓN DEL EDIFICIO POLIVALENTE, CONSTRUCCIÓN DE CANCHA SINTÉTICA Y EL DESARROLLO DE UNA PLAZA GASTRONÓMICA Y CULTURAL EN LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN SEBASTIÁN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA

**BASE LEGAL:**

**CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

7. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de salud y educación, así como los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo con la ley.

**CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL (COOTAD)**

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Art. 54.- Funciones. - Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;

Art. 441.- Comodato. - Para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado.

Art. 460.- En los contratos de comodato, el comodatario no podrá emplear el bien sino en el uso convenido, que no podrá ser otro que cumplir con una función social y ambiental. Concluido el comodato, el comodatario tendrá la obligación de restituir el bien entregado en comodato, en las mismas condiciones en que lo recibió; sin embargo, las mejoras introducidas en el bien prestado y que no pudieren ser separadas sin detrimento de éste, quedarán en beneficio del comodante sin que éste se encuentre obligado a compensadas.

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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

**CÓDIGO CIVIL**

Art. 1561.- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Art. 2077.- Comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso.

Art. 2091.- Si la cosa no perteneciere al comodante y el dueño la reclamare antes de terminar el comodato, no tendrá el comodatario acción de perjuicios contra el comodante; salvo que éste haya sabido que la cosa era ajena, y no lo haya advertido al comodatario.

**1. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.**

Según **Certificado del Registro de la Propiedad No.36923**, de fecha **30/09/2025**.

Razón Social	Cédula / Pasaporte / RUC
<b>GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS</b>	<b>1560001590001</b>

**2. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO.**

Ubicación según el SIGC:

Parroquia	<b>SAN SEBASTIAN DEL COCA</b>	Sector	<b>BARRIO SAN JOSE</b>	Nombre del Predio	<b>001</b>
-----------	---------------------------------------	--------	----------------------------	-------------------	------------

Clave catastral

**2203540503005001000000000**

**Escritura Pública de ADJUDICACIÓN:**

Notaría	<b>ÚNICA</b>	Cantón	<b>LA JOYA DE LOS SACHAS</b>	Fecha de Celebración	<b>07/05/2025</b>
---------	--------------	--------	----------------------------------	----------------------	-------------------

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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

Fecha de Inscripción en Registro de la  
Propiedad

**28/05/2025**

**Linderos según Escrituras:**

Lindero <b>NORTE</b> según Escrituras DEL <b>P01-P02</b> EN <b>9,64 METROS</b> CON CALLE DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P02-P03</b> , EN <b>4,09 METROS</b> CON CALLE 2 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P03-P04</b> EN <b>80,08 METROS</b> CON CALLE 2 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P04-P05</b> EN <b>5,49 METROS</b> CON CALLE 2 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>05-P06</b> , EN <b>1,37 METROS</b> CON CALLE 2 DE 15 METROS DE ANCHO	Lindero <b>SUR</b> según Escrituras DEL <b>P07-P08</b> EN <b>0,75 METROS</b> CON CALLE 1 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P08-P09</b> , EN <b>5,11 METROS</b> CON CALLE 1 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P09-P10</b> , EN <b>78,25 METROS</b> CON CALLE 1 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P10-P11</b> , EN <b>3,30 METROS</b> CON CALLE 1 DE 15 METROS DE ANCHO; DEL <b>P11-P12</b> , EN <b>9.69 METROS</b> CON CALLE 1 DE 15 METROS DE ANCHO
Lindero <b>ESTE</b> según Escrituras DEL <b>P06-P07</b> EN <b>96,745 METROS</b> CON CALLE C DE 13 METROS DE ANCHO	Lindero <b>OESTE</b> según Escrituras DEL <b>P12-P01</b> EN <b>92,74 METROS</b> CON AV SAN SEBASTIAND EL COCA
Superficie de Terreno según <b>ESCRITURA</b>	<b>8726.97 M2</b>

**3. CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS DEL LOTE DESTINADO PARA PROCESO DE  
COMODATO (CONFORME A LA PLANIMETRIA, ADJUNTA).**

<b>SUPERFICIE ÚTIL DEL TERRENO</b>		<b>8726.97 m2</b>
<b>Lote 01</b>	<b>Lindero NORTE:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- DEL P01 AL P02 EN 9.64m CON CALLE 2 DE 15.00M DE ANCHO</li> <li>- DEL P02 AL P03 EN 4.09m CON CALLE 2 DE 15.00M DE ANCHO</li> <li>- DEL P03 AL P04 EN 80.08m CON CALLE 2 DE 15.00M DE ANCHO</li> </ul>	<b>Lindero SUR:</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>- DEL P07 AL P08 EN 0.75m CON CALLE 1 DE 15.00M DE ANCHO</li> <li>- DEL P08 AL P09 EN 5.11m CON CALLE 1 DE 15.00M DE ANCHO</li> <li>- DEL P09 AL P10 EN 78.25m CON CALLE 1 DE 15.00M DE ANCHO</li> <li>- DEL P10 AL P11 EN 3.30m CON CALLE 1 DE 15.00M DE ANCHO</li> </ul>

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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

<b>Superficie Real</b>  <b>8726.97m2</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- DEL P04 AL P05 EN 5.49m CON CALLE 2 DE 15.00M DE ANCHO</li><li>- DEL P05 AL P06 EN 1.37m CON CALLE 2 DE 15.00M DE ANCHO</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- DEL P11 AL P12 EN 9.69m CON CALLE 1 DE 15.00M DE ANCHO</li></ul>
	<b>Lindero ESTE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- DEL P06 AL P07 EN 96.745 m CON CALLE C DE 13.00M DE ANCHO</li></ul>	<b>Lindero OESTE:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- DEL P12 AL P01 EN 92.74m CON AV. SAN SEBASTIAN DEL COCA</li></ul>

Coordenada UTM en X	<b>276,756.32</b>	Coordenada UTM en Y	<b>9,962,379.35</b>
---------------------	-------------------	---------------------	---------------------

**4. DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO.**


<b>Especialidad ( ING. / ARQ. )</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>CARGO</b>
TOPÓGRAGO	MILTON GODOY	TOPÓGRAFO DE OO.TT

**COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO**

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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

<b>PIT 2</b>	
Localización	Centro este del límite urbano, Parroquia San Sebastián
Subclasificación del suelo	Suelo urbano consolidado
Tratamiento propuesto	Sostenimiento
Superficie	21,43 ha - 214302,61 m <sup>2</sup>
Lote promedio - sector	500 m <sup>2</sup>
Documentación fotográfica	
Caracterización de edificaciones	<u>Estado y edad de las edificaciones:</u> existen edificaciones entre 4 a 15 años aproximadamente. En su mayoría predominan en este PIT las casas de hormigón. <u>Identificación de patrimonio material (arquitectónico):</u> no existe.



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



## INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025

Caracterización social	<u>Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro)</u> : ingresos promedio de 500 A 800 dólares americanos.
	<u>Organizaciones sociales</u> : Organización barrial, organizaciones comunitarias.
	<u>Grupos vulnerables y de atención prioritaria</u> : dentro de los grupos de atención prioritaria se identifica a los niños, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres que han sufrido algún tipo de violencia de género y mujeres embarazadas.
	<u>Composición étnica, etaria y de género</u> : en el sector predomina la autoidentificación mestiza, género masculino y en su mayoría siendo adultos.
	<u>Manifestaciones culturales y recreativas</u> : no existe.
	<u>Lugares significantes, patrimonio inmaterial</u> : parque central de la parroquia y los agachaditos.
Caracterización económica-productiva	<u>Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económicas productivas</u> : en este sector la principal actividad es el comercio para la vivienda y provisión de abastecimiento ya que es un lugar de paso para la ciudad de El Coca y La Joya de los Sachas.
	<u>Usos del suelo</u> : este polígono se encuentra dentro de la clasificación de suelo urbano, catalogado en la subclasificación de suelo consolidado, propuesto como suelo de sostenimiento.
	<u>Mercado de suelo e inmobiliario estimado del sector</u> : los valores promedio de terrenos en este PIT va desde los 100.000 a 70.000 \$, considerando desde la percepción del mercado de suelo desde la población.
	<u>Industrias y/o zonas de producción extractiva</u> : no existen.
Caracterización paisajística - ambiental	<u>Fuentes de contaminación ambiental y paisajística</u> : Tendido eléctrico y el comercio que se ubica al margen de la vía principal de acceso.
	<u>Imagen urbana</u> : suelo urbano consolidado.
Caracterización legal	<u>Tenencia y estructura de propiedad</u> : la tenencia de la propiedad en este PIT es legalizada y registrada.
	<u>Formalidad e informalidad</u> : predios legalizados.
Problemática	Dentro del polígono de intervención territorial se debe regular el tráfico y la señalética de acceso a la parroquia. Se debe considerar la reubicación de los agachaditos de comida que se encuentran sobre la vía y que obstaculizan el tránsito.
Potencialidades	<u>Espacio público</u> : dentro del polígono existen áreas verdes y equipamiento de recreación.
	<u>Abastecimiento de servicios básicos</u> : existe una amplia cobertura de servicios básicos como; agua potable, alcantarillado, recolección de basura y energía eléctrica.
	Equipamiento: se encuentra equipamiento recreación y bienestar social.
	<u>Sistema vial: la cobertura vial de las vías para este PIT es asfalto y se podría mejorar la señalización vial (horizontal).</u>
	<u>GRD</u> : el polígono presenta una vulnerabilidad ante la tubería de oleoducto, área de protección de la vía principal y esta continuo al área de protección del río Coca.
Recomendaciones:	Realizar un plan para reubicar a los agachaditos en un espacio seguro y que cumpla con la normativa específica para este tipo de actividades y así mejorar el tránsito en la parroquia.
Ordenanza vigente:	PUGS, 2020.

## 5. CONCLUSIÓN.

- QUE EL LOTE DESTINADO PARA PROCESO DE COMODATO del bien inmueble URBANO DE LA PARROQUIA SAN SEBASTIAN DEL COCA, NO AFECTA AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS) VIGENTE.
- Que se aprueba el plano del LOTE DESTINADO PARA PROCESO DE COMODATO a nombre del GADPR SAN SEBASTIAN DEL COCA.



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



**INFORME N°062-UOT-GADMCJS-2025**

- Los Tratamientos definidos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) aplicables a la Parroquia San Sebastián del Coca, conforme a la Ordenanza Sustitutiva que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2024-2025, así como al Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón La Joya de los Sachas, establecen directrices claras para la ejecución del proyecto denominado “RECONSTRUCCIÓN DEL PARQUE CENTRAL, READECUACIÓN DEL EDIFICIO POLIVALENTE, CONSTRUCCIÓN DE CANCHA SINTÉTICA Y EL DESARROLLO DE UNA PLAZA GASTRONÓMICA Y CULTURAL EN LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN SEBASTIÁN DEL COCA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.

En este sentido, en el PIT 2 presenta suelo urbano consolidado el cual se orienta hacia un tratamiento de sostenimiento, cuyo enfoque consiste en explotar las potencialidades de equipamientos de recreación y bienestar social y su sistema vial.

En consecuencia, el área destinada para el proyecto en mención no presenta zonas de riesgos que puedan afectar el desarrollo del proyecto garantizando la integridad humana de la población.

Las dimensiones, superficies y linderos, constantes en la planimetría son de exclusiva responsabilidad del propietario/a/s y del profesional que elabora el proyecto.

Cualquier tachado, borrado o alteración a este documento invalidará este Informe.

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Revisado y aprobado por:

**Arq. Vito Arrobo Aguirre.**

**JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCJS**

Elaborado por: **Arq. Jhosue Chamba Cuzm**

