



**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

Arquitecto

Vito Jefferman Arrobo Aguirre.

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

**ASUNTO:**

**FRACCIONAMIENTO POR DONACION A FAVOR DEL GADMCJS DE UN TERRENO DE 0.4996 HA EN EL SECTOR PROGRESO BOLIVAR DE LA PARROQUIA RUMIPAMBA.**

**ANTECEDENTES:**

- De acuerdo al oficio s/n de fecha 30 de marzo de 2025 suscrito por el señor Bejarano Gonzalo y en el cual se hace énfasis en lo siguiente *“por lo antes referido solicito a su autoridad a) se realice los tramites necesario para el traspaso y la inscripción de Donación de Bien Inmueble...”*
- De acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2025-1699-M-GD** de fecha **15 de abril de 2025**, se dispone atender la petición....
- Mediante **Informe n° GADMCJS-UAC-2025-204-I**, de fecha, **12 de agosto de 2025**, emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, se constató lo siguiente:

**LEGAL:**

**CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION (COOTAD).**

**Art. 470.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.....

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**

**SECCIÓN V**

**Definiciones en orden alfabético**

**Art. 297.- Definiciones.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza se utilizarán las siguientes definiciones:

**g.** Fraccionamiento, partición o urbanización. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o predios resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo;

**Art. 155.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. Para los casos especiales de fraccionamientos de predios rurales únicamente se darán cuando:**

**a.** Por herencia o donaciones entre familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad, el tamaño mínimo del lote podrá ser inferior a lo establecido, pero en ningún caso será menor a 400 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 metros. Con la finalidad de evitar la especulación de tierras, en casos de donaciones, estos lotes no podrán ser vendidos en un periodo de 5 años desde su aprobación. Se podrá autorizar la venta antes del cumplimiento de los 5 años, por enfermedades graves, catastróficas o cualesquiera otras circunstancias que justifique la venta del terreno, previo informe técnico de la Unidad de Ordenamiento Territorial y la autorización del Concejo Municipal.

**b.** En caso de declaratorias de utilidad pública o donaciones a instituciones o entidades privadas sin fines de lucro, para la implementación de obras de infraestructura y equipamiento en suelo rural, se podrá establecer un área menor en lo establecido en los Polígonos de Intervención Territorial, conforme a la necesidad del área para la implantación del proyecto.

**c.** En casos excepcionales y debidamente justificados, previa presentación de un informe técnico de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, se podrá autorizar el fraccionamiento de predios rurales en hasta un máximo de cinco lotes. Cada lote deberá cumplir un área mínima de 500 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 15 metros.

**Art. 156.- Procedimientos para la aprobación de división o fraccionamiento rural.** – Los proyectos de fraccionamiento rural; deberán cumplir dos instancias de aprobación:



**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

1. Informe básico de división o fraccionamiento rural,

**N.-252-UOT-GADMCJS-2025, FECHA 11/06/2025, INFORME BASICO PARA FRACCIONAMIENTO POR DONACIONES (CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO)**

2. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.

**Art. 157.- Informe Básico de fraccionamiento rural.** - Para el otorgamiento del informe básico de fraccionamiento rural, el interesado, presentará en la Dirección de Gestión de Planificación, la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al director de Planificación, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal;
2. Presentación de cédula de identidad;
3. Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas;
4. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso; y,
5. Certificado de gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad.
6. Croquis de ubicación del predio.

El informe básico será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación, en base a los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Planes parciales y previa inspección al sitio.

Los contenidos mínimos de este informe serán:

1. Datos informativos del propietario;
2. Datos de ubicación del predio;
3. Datos de las categorías de ordenamiento territorial del sector;
4. Lineamientos generales para el proyecto:

**108**

- i. Del contexto urbano;
- ii. Del uso principal y los usos compatibles;
- iii. De las formas de ocupación del suelo;
- iv. De los coeficientes de ocupación del suelo (COS);
- v. De los coeficientes de utilización del suelo (CUS); y,
- vi. De las redes de infraestructura de servicios básicos.

**Art. 158.- Informe técnico de aprobación de fraccionamientos rural.** - “Para su aprobación la Dirección de Gestión de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de fraccionamiento rural...”

**Art. 159.- Informe legal de aprobación de división o fraccionamiento rural.** - Una vez que la Dirección de Gestión de Planificación entregue el informe técnico de aprobación del proyecto definitivo de la urbanización o fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación de la urbanización o fraccionamiento y el proyecto de la ordenanza para aprobación del Concejo Municipal, o de la Resolución Administrativa de aprobación del fraccionamiento, según sea el caso.

**Art. 160.- De la aprobación de división o fraccionamiento rural.** - Las urbanizaciones las aprobará el Concejo Municipal a través de una ordenanza, previos informes técnicos de la Dirección de Gestión de Planificación, e informe legal de Procuraduría Síndica, en tanto que los fraccionamientos de hasta 10 lotes se las aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

**Art. 161.- Avalúo de los predios a dividirse o fraccionarse.** La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales de la urbanización o fraccionamiento, y lo incorporará al catastro urbano.

**Art. 167.- Prohibición de división o fraccionamiento de lotes.** - Queda terminantemente prohibido el fraccionamiento de los lotes en superficies inferiores a las dimensiones establecidas en cada PIT, excepto en los casos establecidos en la presente Ordenanza.

**Art. 166.- Trazado de los lotes.** - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie, tipo de implantación, dimensiones de frente, lote y retiros aquellos que han sido asignados para cada PIT de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza.

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA N.- 020-A-GADMCJS-2023** de fecha, 07 de junio 2023, resuelve conforme el artículo uno, delegar a la directora de gestión de planificación del GADMCJS.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025

Fecha: 19/08/2025

01. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.

Según Certificado del Registro de la Propiedad No. 13519 de fecha 30 de mayo del 2025.

Nombres y Apellidos Completos	Cédula / Pasaporte / RUC
BEJARANO BOSQUEZ GONZALO JULIANO	1704869831

02. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS.

Ubicación según el SIGC:

Parroquia

RUMIPAMBA

Sector

PROGRESO  
BOLIVAR

Nombre del Predio

SN

Clave catastral

220356510100240600

Escritura Pública de: **CESION DE DERECHOS Y ACCIONES**

Notaría

SEGUNDA

Cantón

ORELLANA

Fecha de Celebración

16/06/2017

Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad

19/06/2017

Linderos según Escritura ó SIGC:

Lindero NORTE HOMERO_GUAMIALAG_460,95m	Lindero SUR según Escrituras MARCOS_SANABRIA_482,31m
Lindero ESTE según Escrituras ESTERO_LIMITE_PROVINCIAL_254,65m	Lindero OESTE según Escrituras VIA_AL_ENO_LAS_MERCEDES_239,51m/"L"_20 m_15m_NANCY_BEJARANO
Superficie TOTAL de Terreno según ESCRITURA	109.762,61 M2

- TIENES VENTAS REGISTRADAS SEGUN CERTIFICADO DE GRAVAMEN DE: 837.74 m2 y 892.33 QUEDANDO UN AREA UTIL SEGÚN CERTIFICADO DE GRAVAMEN DE: 109 762.61 m2

3.- CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y CUADRO DE AREAS GENERAL SEGÚN ESCRITURAS, según escritura y levantamiento actualizado DEL LOTE GENERAL, como a continuación se detalla:

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS		
<i>ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS., SECCIÓN III - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) Art. 257.- Error técnico aceptable de medición</i>		
En zonas rurales		
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)
1	2000	2
2001	5000	3
5001	10000	4

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



**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

<table><tr><td>10001</td><td>50000</td><td>6</td></tr><tr><td>50001</td><td>En adelante</td><td>7</td></tr></table>					10001	50000	6	50001	En adelante	7
10001	50000	6								
50001	En adelante	7								
UNIDAD	AREA SEGÚN ESCRITURA	ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA (-) O EXCEDENTE (+) DE ÁREA	%						
HA	(11.1493 HA) AREA APROXIMAD A DE 111.492,68 M2	12.6792	+1.5299	13.72						

**4.- DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DE LOS PREDIOS DONADOS**

<ul style="list-style-type: none"> <li>DE LOS DATOS Y LINDEROS DEL PREDIO POR DONACIÓN A FAVOR DEL GADMCJS SEGÚN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUALIZADO, y en base al <u>Art. 155.- CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS RURALES. LITERAL b, DE LA ORDENANZA VIGENTE PUGS 2024-2025.</u></li> </ul>			
SEGÚN DATOS PROPUESTOS: <b>LOTE "22-A"</b> SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: <b>2203565101002681000000000</b>	<b>Lindero NORTE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P01-P02 CON UNA DISTANCIA DE 20.00 m CON BEJARANO SANABRIA SILVIA SUSANA</li> <li>DEL P03-P04 CON UNA DISTANCIA DE 82.10 m CON GUAMIALAMAG ALULEMA CARLOS HOMERO</li> </ul>	<b>Lindero SUR:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P05-P06 CON UNA DISTANCIA DE 40.57 m CON BEJARANO BOSQUES GONZALO JULIANO</li> <li>DEL P06-P07 CON UNA DISTANCIA DE 34.60 m CON BEJARANO SANABRIA NANCY HERLINDA</li> </ul>	
	<b>Lindero ESTE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P04-P05 CON UNA DISTANCIA DE 56.36 m CON BEJARANO BOSQUES GONZALO JULIANO</li> </ul>	<b>Lindero OESTE:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P07-P01 CON UNA DISTANCIA DE 57.85 m CON VÍA EL ENO - LAS MERCEDES CON UN ANCHO DE 12.00 m</li> </ul>	
<b>AREA TOTAL</b>			<b>0.4996 HA</b>
COORDENADA REF : X: 287628.700 Y: 9989037.867			

DEL PREDIO FRACCIONADO (SOBRANTE)		
SEGÚN DATOS PROPUESTOS: <b>LOTE "22 RESULTANTE"</b> SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: <b>2203565101002682000000000</b>	<b>Lindero NORTE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P01-P02 CON UNA DISTANCIA DE 378.85 m CON GUAMIALAMAG ALULEMA CARLOS HOMERO</li> <li>DEL P05-P06 CON UNA DISTANCIA DE 31.40 m CON BEJARANO SANABRIA ENMA LORENA</li> <li>DEL P09-P10 CON UNA DISTANCIA DE 36.65 m CON</li> </ul>	<b>Lindero SUR:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>DEL P03-P04 CON UNA DISTANCIA DE 482.31 m CON SANABRIA MARCOS</li> <li>DEL P07-P08 CON UNA DISTANCIA DE 31.40 m CON BEJARANO SANABRIA ENMA LORENA</li> </ul>

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



**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

	BEJARANO SANABRIA NANCY HERLINDA • DEL P11-P12 CON UNA DISTANCIA DE 40.57 m CON LOTE 22A	
	Lindero <b>ESTE</b> : • DEL P02-P03 CON UNA DISTANCIA DE 254.65 m CON ESTERO LÍMITE PROVINCIAL	Lindero <b>OESTE</b> : • DEL P04-P05 CON UNA DISTANCIA DE 96.29 m CON VÍA EL ENO - LAS MERCEDES CON UN ANCHO DE 12.00 m • DEL P06-P07 CON UNA DISTANCIA DE 27.00 m CON BEJARANO SANABRIA ENMA LORENA • DEL P08-P09 CON UNA DISTANCIA DE 31.96 m CON VÍA EL ENO - LAS MERCEDES CON UN ANCHO DE 12.00 m • DEL P10-P11 CON UNA DISTANCIA DE 26.21 m CON BEJARANO SANABRIA NANCY HERLINDA • DEL P12-P01 CON UNA DISTANCIA DE 56.36 m CON LOTE 22A
<b>AREA TOTAL</b>		<b>10.4495 HA</b>
COORDENADA REF : X: 287724.891 Y: 9989051.832		

**7.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE**

Especialidad (Ing. /Arq./Top)	Nombre	Reg. Municipal
INGENIERO CIVIL	ANGEL CEPEDA	REG-DGP-2025

**8.- DE LOS CUADROS DE AREAS SEGÚN ESCRITURAS Y EL CONDICIONAMIENTO**

<b>CUADRO DE AREAS DEL PREDIO GENERAL SEGÚN LEVANTAMIENTO</b>		
TOTAL VENTAS REGISTRADAS	1.7301	HA
LOTE 22-A	0.4996	HA
LOTE 22 RESULTANTE	10.4495	HA
TOTAL LEVANTADO	12.6792	HA

<b>CUADRO DE AREAS DEL PREDIO GENERAL SEGÚN ESCRITURAS</b>		
TOTAL VENTAS REGISTRADAS	1.7301	HA
LOTE 22-A	0.4996	HA
<b>LOTE 22 RESULTANTE CONDICIONADO</b>	<b>8.9196</b>	<b>HA</b>
TOTAL, SEGÚN ESCRITURAS	<b>(11.1493 HA) AREA APROXIMADA DE 111.492,68 M2</b>	

En los cuadros anteriores se evidencia un excedente de superficie de +1.5299 ha, entre el levantamiento efectuado en sitio y el área que consta en la escritura. En tal virtud, el predio 22



**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

resultante, según escritura, debería tener una superficie de 8.9196 ha; sin embargo, en el levantamiento realizado por el Ing. Ángel Cepeda se determina un área de 10.4495 ha.

Por lo expuesto, el predio queda condicionado a la obligación de realizar la modificatoria de escritura correspondiente, a fin de regularizar la diferencia y/o excedente de terreno existente. Una vez legalizado el predio 22-A (a favor del GADMCJS), ...garantizando la transferencia de dominio en caso de requerirse un traspaso directo o un nuevo fraccionamiento del predio 22 RESULTANTE. Todo lo anterior se sustenta en las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establecidas en el Art. 55, literal b) del COOTAD, que señala: *‘Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón’*, así como en lo dispuesto en el Art. 481.1 referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.

## 9.- CONCLUSIONES.

El proyecto definitivo de fraccionamiento rural presentado bajo la figura de caso especial por donación al GAD Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, correspondiente a los predios denominados “22-A” de 0,4996 ha, cumple con lo establecido en el Artículo 155, literal b de la Ordenanza Vigente del PUGS 2024-2025, referente a casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. La propuesta cumple técnicamente con los requerimientos planteados, conforme a la planimetría adjunta presentada por los propietarios.

- El proyecto definitivo de fraccionamiento rural del predio sin nombre (22 RESULTANTE) con una superficie de 10.4495 ha, cumple con el requisito de lote mínimo de 1,00 ha, conforme a lo establecido en la zona PIT4-AAF (Actividades Agropecuarias y Forestales). No obstante, dicho predio queda condicionado a la modificación de su escritura conforme a la diferencia de área detallada previamente en este informe.
- El fraccionamiento de los bienes inmuebles rurales no afecta el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.
- De acuerdo con el cuadro comparativo de áreas del predio 22, se verifica que el levantamiento realizado presenta si tiene diferencias como se detalló anteriormente por ende este predios sobrante quedará sujeto a los condicionamientos, Todo lo anterior se sustenta en las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, establecidas en el Art. 55, literal b) del COOTAD, que señala: *‘Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón’*, así como en lo dispuesto en el Art. 481.1 referente a excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.
- Todos los predios resultante objeto del presente fraccionamiento cuentan con acceso a vía pública, conforme se evidencia en las planimetrías adjuntas.
- Que, conforme al oficio de fecha 30 de marzo de 2025, suscrito por los señores Bejarano Gonzalo Cual propietario manifiesta textualmente lo siguiente: *“Se realice los trámites necesarios para el traspaso y la inscripción de donación de bien inmueble de la media hectárea de terreno...”*, es pertinente señalar que, de acuerdo con el levantamiento in situ realizado por el Ing. Ángel Cepeda —y validado mediante la firma del propietario mencionado—, la superficie real del área a donar corresponde a 0.4996 hectáreas.
- Que- Se emite este Informe técnico FAVORABLE para la continuidad del proceso.





**Informe No. 035-JS-FR-GADMCJS-2025**

**Fecha: 19/08/2025**

**10.- RECOMENDACIONES.**

- Se sugiere llevar a cabo una revisión jurídica conforme al marco legal vigente y, si corresponde, proceder con lo solicitado en el oficio de petición de este proceso. Cabe destacar que, desde una perspectiva técnica, se han cumplido todas las normativas y criterios técnicos pertinentes sobre el trámite de fraccionamiento del señor BEJARANO GONZALO.

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

Con un cordial saludo, Informó

Arq. Jefersson Fernando Saltos Díaz.

**ANALISTA DEL USO DEL SUELO URBANO Y RURAL-GADMCJS**



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



gad.joyadelossachas@gmail.com  
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208