



**PROYECTO DENOMINADO “SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL  
PARA LA UNIDAD EDUCATIVA ‘24 DE OCTUBRE’,  
PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE  
LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.”**



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

**ADMINISTRACIÓN 2023-2027**

ABRIL 2026



**INFORME N°. 014-UOT-GADMCJS-2026**

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

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

**FECHA:** 08 de abril de 2026

**ASUNTO:** INFORME DE AFECTACION DEL PROYECTO DENOMINADO "SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL PARA LA UNIDAD EDUCATIVA '24 DE OCTUBRE', PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA."

## **1. INTRODUCCIÓN**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, en cumplimiento de sus competencias establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y con el propósito de garantizar el acceso equitativo y sostenible de servicios básicos para las comunidades rurales, impulsa la ejecución del proyecto denominado "SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL PARA LA UNIDAD EDUCATIVA '24 DE OCTUBRE', PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA"; en este contexto, y considerando que la implementación del mencionado proyecto requiere la utilización de propiedades privadas indispensable para la construcción de infraestructuras, es necesario realizar el procedimiento de declaratoria de servidumbres reales, con el fin de asegurar el interés público y garantizar el beneficio colectivo de los habitantes.

## **2. ANTECEDENTES**

De conformidad con el Memorando Nro. GADMCJS-DGAPA-2026-0490-M-GD de fecha 09 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Luis Jonathan Martínez Martínez, DIRECTOR DE GESTIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, en el que hace referencia al memorando N° GADMCJS-DGAPA-UA-2026-0256-M-GD, el ingeniero Jeisson Eli Bravo Tuárez JEFE DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y REDES, mediante el cual hace la entrega formal de la etapa preparatoria del proyecto denominado: "SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL PARA LA UNIDAD EDUCATIVA '24 DE OCTUBRE' DE LA PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA"; en el informe INFORME No. GADMCJS -2026-018-UA-JMIR-JB de fecha 05 de marzo de 2026.

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-2056-M-GD de fecha 06 de abril de 2026, suscrito por la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino, DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, dispone dar atención con la finalidad de que se incorpore la documentación relacionada con el proceso de regularización de la finca involucrada y se continúe con la validación de la documentación habilitante, en virtud de que el proyecto contempla el paso de servidumbre sobre un lote de propiedad privada.



## **JUSTIFICACIÓN**

La justificación se sustenta en los resultados técnicos emitidos por el ingeniero Jeisson Eli Bravo Tuárez, JEFE DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y REDES, en el INFORME No. GADMCJS -2026-018-UA-JMIR-JB de fecha 05 de marzo de 2026, dichos estudios determinaron que los predios identificados cumplen con las condiciones técnicas, topográficas, ambientales y de localización necesarias para la implantación de la infraestructura proyectada. La ejecución de este proyecto permitirá asegurar la provisión eficiente y sostenible de los servicios, alcantarillado pluvial, contribuyendo a la protección de la salud pública, la mitigación de riesgos ambientales y el mejoramiento de la calidad de vida de la población y de los estudiantes de la Unidad Educativa 24 de octubre, enmarcándose como figura de servidumbre real, la planificación territorial y las competencias legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

## **3. OBJETIVOS DEL ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

### **3.1. Objetivo General**

Identificar y cuantificar las afectaciones causadas por la implantación de las infraestructuras de drenaje pluvial, sobre los predios privados, de tal manera que se pueda determinar el área a establecerse como servidumbre real.

### **3.2. Objetivos Específicos**

Identificar las afectaciones generadas en los predios privados por la implantación de las infraestructuras de drenaje pluvial, incluyendo la delimitación de las áreas requeridas para servidumbre.

Delimitar técnicamente las áreas de los predios que deberán ser destinadas a servidumbre real, en función de los requerimientos del proyecto.

Sustentar técnicamente la necesidad de afectar los predios identificados, con el fin de viabilizar los procesos de servidumbre necesarios para la ejecución del denominado: "SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL PARA LA UNIDAD EDUCATIVA '24 DE OCTUBRE' DE LA PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA"; en concordancia con el interés público y la normativa vigente.

## **4. MARCO LEGAL**

### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR**

Las acciones legales a desarrollarse deben estar enmarcadas jurídicamente dentro de lo que se establece como competencia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, por lo que a continuación se muestra en orden jerárquico el marco legal.



La constitución de la república del Ecuador, establece en su artículo: Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

### **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR, 2008.**

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.
3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.
4. **Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.**
5. Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
6. Planificar, regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.
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 ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**

El COOTAD con el fin de regular y garantizar que los procedimientos de expropiaciones se realicen enmarcados en la normativa legal vigente, establece los siguientes artículos:

Art. 488.- Servidumbres reales.- El municipio o distrito metropolitano podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado. En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore las construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para el caso de expropiaciones.

### **LEY ORGANICA DE RECURSOS HIDRICOS USOS Y APROVECHAMIENTO DEL AGUA**



En el CAPITULO VIII SERVIDUMBRES Art. 98.- Tipos de servidumbre. En materia de agua existen dos tipos de servidumbres: a) Naturales.- Las que sin intervención humana hacen que un predio se beneficie del agua que atraviese o se encuentre en otro predio; y, b) Forzosas.- Todo predio está sujeto a servidumbre de acueducto y sus conexas, tales como captación, construcción de obras de represamiento, extracción, conducción, desagüe, drenaje, camino de paso y vigilancia, que incluye sus respectivos estudios técnicos, encauzamiento, defensa de los márgenes y riberas a favor de otro predio que carezca del agua necesaria, ordenado por las autoridades respectivas. La Autoridad Unica del Agua autorizará las ocupaciones de terrenos para la ejecución de las obras a que se refiere este artículo así como las modificaciones de cualquier servidumbre de acuerdo con lo establecido en esta Ley. Además, autorizará las ocupaciones de terrenos para la ejecución de las obras e incluirá la determinación de franjas especiales de protección de acueductos públicos o comunitarios a que se refiere este artículo. El titular de la servidumbre de acueducto y sus conexas deberá indemnizar al titular del predio en función de los daños que se causen por el establecimiento de la servidumbre. El titular del predio sirviente no adquiere derecho sobre las obras realizadas dentro de su predio. Podrá utilizarlas únicamente para uso doméstico y abrevadero de animales siempre y cuando no las destruya, cause contaminación o afecte a derechos de terceros. El incumplimiento de esta norma será objeto de las sanciones reguladas por la Ley. En caso de fraccionamiento del predio sirviente, se mantendrán las servidumbres necesarias para el uso del agua. Las servidumbres establecidas a favor de las instituciones del Estado además de forzosas, serán preferentes.

## **5. DESARROLLO**

### **5.1. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DE LOS PREDIOS**

De conformidad con el memorando N° GADMCJS-DGAPA-UA-2026-0256-M-GD, emitido por el ingeniero Jeisson Eli Bravo Tuárez, JEFE DE MANTENIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA Y REDES, mediante el cual hace la entrega formal de la etapa preparatoria del proyecto denominado: "SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL PARA LA UNIDAD EDUCATIVA '24 DE OCTUBRE' DE LA PARROQUIA TRES DE NOVIEMBRE, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA"; en el INFORME No. GADMCJS -2026-018-UA-JMIR-JB de fecha 05 de marzo de 2026.

Los Terrenos afectados se encuentra ubicado en la Parroquia Tres de Noviembre, y pertenecen a los Señores PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL Ficha Registral N° 37997, Y PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA Ficha Registral N° 7501.

### **5.2. Metodología**





Para cuantificar la afectación ocasionada en el predio, se procedió a realizar la implantación del polígono del proyecto, sobre la base catastral rural con las que cuenta el GAD, en el mismo sistema de georreferenciación (WGS-84 18S), con el fin de obtener áreas de afectación directa para su debida cuantificación y posterior valoración.

De esta manera se muestra a continuación la ilustración del procedimiento realizado.

*1.- Metodología de implementación e identificación de afectaciones.*



En base a la metodología planteada, a continuación, se muestra el resultado de las afectaciones detectadas para los predios rurales involucrados en el proyecto:

**Rural**

Clase	Rural
Clave catastral	22035751010023050000000000
Propietario	PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL
Escritura	Si
Área catastrada (m2)	7898,00
Área intervenida (m2)	664,00
Área no afectada (m2)	4882,00
% de afectación	8,41%
Existencia de construcción (m2)	0,00
Afectación de construcción (m2)	0,00

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



Area residual inservible (m2)	0,00
-------------------------------	------

Clase	Rural
Clave catastral	2203575101002163000000000
Propietario	PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA
Escritura	Si
Área catastrada (m2)	2000,00
Área intervenida (m2)	25,00
Área no afectada (m2)	16996,00
% de afectación	0.13%
Existencia de construcción (m2)	0,00
Afectación de construcción (m2)	0,00
Area residual inservible (m2)	0,00

### 5.3. RESUMEN DE PREDIOS AFECTADOS

CLAVE CATASTRAL	PROPIETARIO	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	ÁREA INTERVENIDA (m2)	ÁREA RESIDUAL INSERVIBLE (m2)	ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE REAL (m2)
2203575101002305000	PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL	RURAL	664,00		664,00
2203575101002163000	PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA	RURAL	25,00		25,00

#### 5.3.1. PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL

Registro en el SIGC: PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL

Clave catastral: 2203575101002305000

Pedio: Rural

Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas

Parroquia: Tres de Noviembre– Cabecera parroquial urbana Tres de Noviembre  
zona #51, sector #01, poligono #002, lote #305

Área del lote: **7898,00 m2**

Superficie edificación: 00,00 m2

Título de propiedad: Si (REGISTRA DATOS DE TÍTULO DE PROPIEDAD).

**ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE REAL: 664,00 m2**



**LINDEROS Y DIMENSIONES:**

- NORTE:** DEL P01-P02 EN 37.01m CON CAMINO INTERNO DE 10.00m DE ANCHO.  
DEL P03-P04 EN 70.71m CON GADP TRES DE NOVIEMBRE Y SANCHEZ RAUL.  
DEL P05-P06 EN 1.87m CON INTRIAGO RAMON.  
DEL P07-P08 EN 48.16 CON CAMINO INTERNO DE 12.00m DE ENCHO.
- SUR:** DEL P09-P10 EN 10.21m CON PIÑA FREDDY.  
DEL P10-P11 EN 111.88m CON PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA.
- ESTE:** DEL P02-P03 EN 35.68m CON GADP TRES DE NOVIEMBRE.  
DEL P04-P05 EN 6.96m CON REMIGIO BRAVO.  
DEL P06-P07 EN 41.92m CON INTRIAGO RAMON Y CON CAMINO PUBLICO DE 12.00m DE ANCHO.  
DEL P08-P09 EN 36.72m CON DIAZ KEVIN.
- OESTE:** DEL P11-P01 EN 100.33m CON RIO JIVINO ROJO.

**5.3.2. PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA**

Registro en el SIGC: Pacheco Mancilla Blanca Melida  
Clave catastral: 2203575101002163000000000  
Predio: Rural  
Ubicación: Provincia: Orellana, Cantón: La Joya de los Sachas  
Parroquia: Tres de Noviembre– Cabecera parroquial urbana Tres de Noviembre zona #51, sector #01, poligono #002, lote #163  
Área del predio: **2,00 ha**  
Superficie edificación: 00,00 m<sup>2</sup>  
Título de propiedad: Si (REGISTRA DATOS DE TÍTULO DE PROPIEDAD).

**ÁREA TOTAL DE SERVIDUMBRE REAL: 25,00 m<sup>2</sup>**

**LINDEROS Y DIMENSIONES:**

- NORTE:** DEL P01-P02 EN 250.00m CON PIÑA VICTOR Y CON PIÑA FREDDY.
- SUR:** DEL P03-P04 EN 250.00m CON MACHOA GREFA JULIO SERGIO.
- ESTE:** DEL P02-P03 EN 80.00m CON VIA A TRES DE NOVIEMBRE DE 12.00m DE ANCHO.
- OESTE:** DEL P04-P01 EN 80.00m CON RIO JIVINO ROJO.

**5.4. CONCLUSIONES**





Como resultado de la evaluación técnica, se identificaron dos (02) predios rurales directamente afectados por la implantación de la infraestructura proyectada, en los cuales se establece la correspondiente franja de servidumbre real necesaria para la ejecución, operación y mantenimiento del sistema de drenaje pluvial.

En este contexto, se verifican las siguientes afectaciones:

- El predio de propiedad del señor Piña Muñoz Víctor Manuel presenta una afectación total de 664,00 m<sup>2</sup> de área intervenida.
- El predio de propiedad de la señora Pacheco Mancilla Blanca Mélida registra una afectación de 25,00 m<sup>2</sup>.

Del análisis integral de los predios intervenidos, se determina que no se generan lotes remanentes inservibles, en virtud de que la implantación del proyecto se localiza dentro de la franja de protección y afectación del río Jivino Rojo, área que, por su naturaleza, se encuentra sujeta a restricciones de uso conforme a la normativa vigente.

En concordancia con lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), particularmente en lo relativo al establecimiento de servidumbres para obras de interés público, la delimitación de la franja de servidumbre garantiza el acceso libre, permanente y sin restricciones para la operación, inspección y mantenimiento de la infraestructura hidráulica, constituyéndose en una medida técnica y legalmente justificada. Asimismo, el COOTAD faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a establecer este tipo de gravámenes sobre predios privados cuando se trate de la ejecución de obras que respondan al interés colectivo y al mejoramiento de servicios básicos.

En consecuencia, se concluye que el proceso de declaratoria de servidumbre real es técnicamente factible, se encuentra debidamente sustentado en los estudios realizados y cumple con la normativa legal vigente, permitiendo viabilizar la ejecución de un proyecto de alto interés público y carácter estratégico, orientado a mejorar las condiciones de drenaje pluvial y garantizar el adecuado funcionamiento del sistema de alcantarillado en la cabecera parroquial

## **5.5. RECOMENDACIONES**

En virtud de los antecedentes expuestos y del análisis técnico contenido en el Informe No. GADMCJS-2026-018-UA-JMIR-JB, el Departamento de Ordenamiento Territorial recomienda remitir el expediente completo a Procuraduría Síndica, a fin de que se emita el correspondiente criterio legal respecto a la procedencia de la declaratoria de servidumbre real sobre los predios identificados como afectados por la ejecución del proyecto: "Sistema de Drenaje Pluvial para la Unidad Educativa '24 de Octubre' de la parroquia Tres de Noviembre, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana".



Dicho pronunciamiento deberá considerar la normativa vigente aplicable, en particular lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como los procedimientos legales correspondientes para la imposición de servidumbres por causa de utilidad pública o interés social, garantizando el debido proceso y los derechos de los propietarios afectados.

La emisión del criterio legal permitirá viabilizar la continuidad del proceso administrativo, asegurando que la declaratoria de servidumbre real se sustente en un marco jurídico sólido y conforme a derecho.

Elaborado por:

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre

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