



**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:** 10 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.

## **LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO**

Art. 66.- Anuncio del proyecto. - El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

## **LEY ORGÁNICA DEL SISTEMA NACIONAL DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**

Art. 61.- Declaratoria de Utilidad Pública.- Para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará.

A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto,







en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo.

La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición.

La inscripción de la declaratoria traerá como consecuencia que el Registrador de la Propiedad cancele las inscripciones respectivas, en la parte correspondiente, de modo que el o los inmuebles expropiados queden libres; y además que se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen u órdenes judiciales, salvo que sea a favor de la entidad que realiza la declaración de utilidad pública y de interés social. El Registrador comunicará al juez o a cualquier otra autoridad relacionada, la cancelación en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar u otras, para los fines consiguientes.

La expropiación de tierras rurales confines agrarios se regulará por su propia Ley.

## **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.

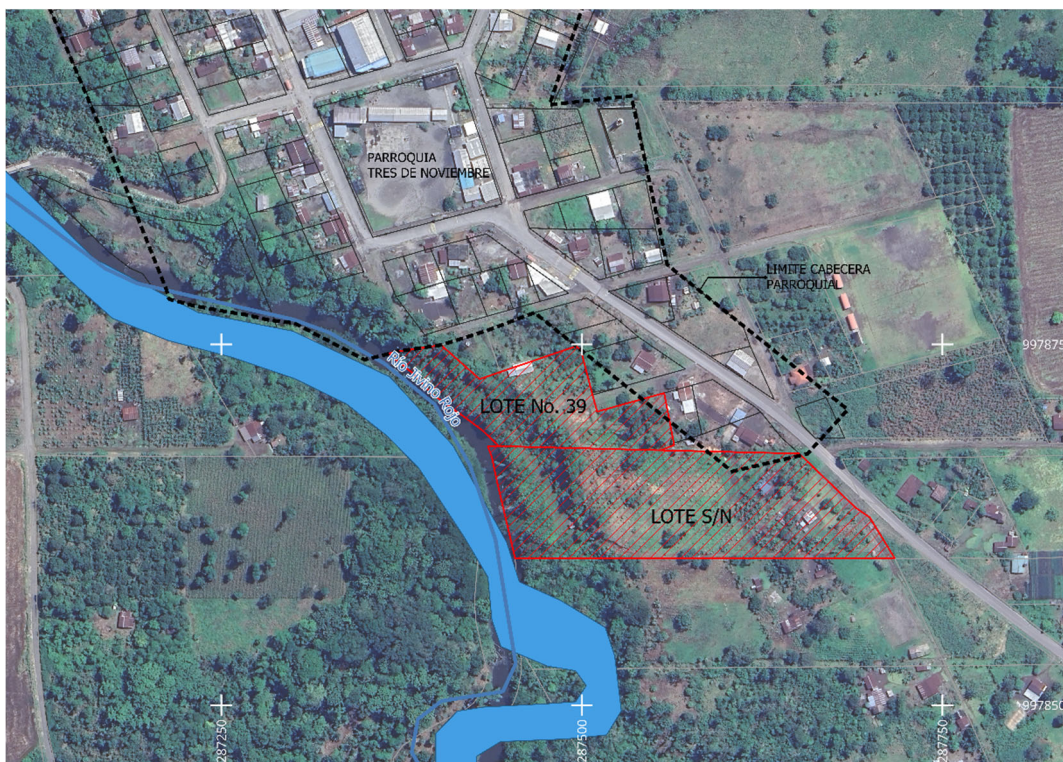


# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



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)	664,14
Área no afectada (m2)	7233,86
% de afectación	8,41%
Existencia de construcción (m2)	0,00
Afectación de construcción (m2)	0,00
Area residual inservible (m2)	0,00

Clase	Rural
Clave catastral	22035751010021630000000000



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



<b>Propietario</b>	PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA
<b>Escritura</b>	Si
<b>Área catastrada (m2)</b>	20000,00
<b>Área intervenida (m2)</b>	25,71
<b>Área no afectada (m2)</b>	16996,00
<b>% de afectación</b>	0.13%
<b>Existencia de construcción (m2)</b>	0,00
<b>Afectación de construcción (m2)</b>	0,00
<b>Area residual inservible (m2)</b>	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	664,14		664,14
2203575101002163000	PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA	RURAL	25,71		25,71

#### 5.3.1. PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL

Registro en el SIGC: PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL

Clave catastral: 2203575101002305000

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 #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: 664,14 m2**

#### LINDEROS Y DIMENSIONES:

**NORTE:** DEL P01–P02 EN 7.68m CON CAMINO INTERNO DE 10.00m DE ANCHO.

**SUR:** DEL P04–P05 EN 3.12m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P05–P06 EN 9.80m CON FRANJA DE SERVIDUMBRE.







**ESTE:** DEL P02-P03 EN 50.82m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P03-P04 EN 38.98m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.

**OESTE:** DEL P06-P07 EN 5.19m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P07-P08 EN 25.56m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P08-P09 EN 12.47m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P09-P10 EN 6.85m CON RÍO JIVINO ROJO.  
DEL P10-P11 EN 14.78m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.  
DEL P11-P01 EN 53.12m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.

### **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: 25,71 m<sup>2</sup>**

#### **LINDEROS Y DIMENSIONES:**

**NORTE:** DEL P01-P02 EN 9.80m CON EN 5.19m CON FRANJA DE SERVIDUMBRE DE 6.00m

**SUR:** EN VÉRTICE CON EL PUNTO P03

**ESTE:** DEL P02-P03 EN 8.30m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m ANCHO.

**OESTE:** DEL P03-P01 EN 6.00m CON FRANJA DE PROTECCIÓN DE RÍO DE 50.00m.

### **5.4. ANÁLISIS DE OCUPACIÓN GRATUITA**

- **PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL**

**CALCULO DE % SERVIDUMBRE REAL**



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



DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	%	Art. 488 COOTAD
AREA RESULTANTE	m2	7233.86	91.59	NO APLICA
AREA SERVIDUMBRE REAL	m2	<b>664.14</b>	<b>8.41</b>	<b>NO APLICA</b>
AREA TOTAL	m2	7898.00	100.00	

• **PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA**

*Tabla 1.-Calculo del Art. 488 COOTAD*

CALCULO DE % SERVIDUMBRE REAL				
DESCRIPCION	UNIDAD	AREA	%	Art. 488 COOTAD
AREA RESULTANTE	m2	19974.29	99.87	NO APLICA
AREA SERVIDUMBRE REAL	m2	<b>25.71</b>	<b>0.13</b>	<b>NO APLICA</b>
AREA TOTAL	m2	20000.00	100.00	

De conformidad con el Art. 488 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las áreas de servidumbre para ocupación gratuita de los predios no superan el 10% del predio afectado, resultando procedente la constitución e imposición de servidumbres reales.

- El lote del señor PIÑA MUÑOZ VICTOR MANUEL tiene un área de ocupación de 664.14 m2 que corresponde al **8.41** %.
- El lote del señor PACHECO MANCILLA BLANCA MELIDA tiene un área de ocupación de 25.71 m2 que corresponde al **0.13** %.

## 6. 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 664,14 m<sup>2</sup> de área intervenida.
- El predio de propiedad de la señora Pacheco Mancilla Blanca Mélida registra una afectación de 25,71 m<sup>2</sup>.

Del análisis integral y de lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y considerando que la delimitación de la franja de servidumbre tiene como finalidad garantizar el acceso





permanente para la operación, inspección y mantenimiento de la infraestructura hidráulica de interés público, se determina que las áreas afectadas en los predios analizados no superan el límite del 10 % del área total del predio, conforme lo establece el artículo 488 del COOTAD. En efecto, en el predio del señor Víctor Manuel Piña Muñoz la ocupación corresponde a 664,14 m<sup>2</sup> (8,41 %), mientras que en el predio de la señora Blanca Mélida Pacheco Mancilla la ocupación corresponde a 25,71 m<sup>2</sup> (0,13 %). Por lo tanto, resulta técnica procedente la imposición de servidumbre real sobre las áreas señaladas, al tratarse de una afectación proporcional y justificada para la ejecución y mantenimiento de una obra de interés público.

### **6.1. RECOMENDACIONES**

En virtud de los antecedentes expuestos y del análisis técnico contenido en el Informe No. GADMCJS-2026-018-UA-JMIR-JB, la Unidad 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 real Gratuita a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón La Joya de los Sachas, garantizando el debido proceso y los derechos de los propietarios afectados.

Elaborado por:

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre

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

