



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

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 DE UN LOTE DE 532.43 M2 POR PARTE DEL SR
PEÑALOZA ROMERO ALVARO OCTAVIO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS**

ANTECEDENTES:

- De acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-0304-M-GD** de fecha **23 de enero de 2026**, se dispone atender la petición que expresa textualmente lo siguiente
- Mediante número único de trámite 1557, en el que se especifica por parte del propietario mediante oficio 23 de enero de 2026 lo siguiente “De igual manera, solicito de manera expresa a) Se realice los trámites necesarios para el traspaso y la inscripción de donación del bien inmueble de 532.43 m2 del terreno a favor del GADMCJS, b) Los gastos administrativos sean cubiertos en su totalidad por la Alcaldía de cantón La Joya de los Sachas, en virtud de que la transferencia se efectúa en beneficio de la institución y de la colectividad de la Precooperativa Rio Napo”
- Mediante **Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0065-I-GD**, de fecha, **10 de febrero de 2026**, 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 PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU
ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**

CAPITULO V

Fraccionamiento de Suelos

Art. 133.- Fraccionamiento, Partición o Urbanización. -

El fraccionamiento, la partición o la urbanización son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 161.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. Para los casos especiales de fraccionamientos de predios rurales únicamente se darán cuando:

Por herencia, partición 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 m², 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.



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

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 m² y un frente mínimo de 15 metros.

d. En caso de particiones extrajudiciales que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva,

e. En caso de particiones judiciales para emitir el informe de viabilidad técnica de la propuesta presentada de fraccionamiento a la entidad competente del GADM, se tramitará previa disposición de la Unidad Judicial competente, acompañando copia certificada de la demanda con su respectivo auto de calificación, los requisitos solicitados para la partición y la propuesta de fraccionamiento.

debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.

En todos los casos especiales contemplados en el presente artículo, el lote resultante podrá tener una superficie menor a la establecida en la zonificación definida por los Polígonos de Intervención Territorial rural de la presente ordenanza, siempre que cumpla con el área mínima y frente establecidos en cada uno de los literales de este artículo.

Art. 162.- Procedimientos para la aprobación de división o fraccionamiento rural. – Los proyectos de fraccionamiento rural; deberán cumplir dos instancias de aprobación:

1. Informe básico de división o fraccionamiento rural,
2. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural

N.-005-UOT-GADMCJS-2026, FECHA 19/01/2026 INFORME BASICO PARA FRACCIONAMIENTO POR DONACIÓN (CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO)

1. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.

Art. 163.- 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 del o de los propietarios;
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.

Art. 165.- 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 fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación del fraccionamiento.

Art. 166.- De la aprobación de división o fraccionamiento rural. - Los fraccionamientos de hasta 10 lotes se les aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía o su delegado, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Art. 167.- Avalúo de los predios a dividirse o fraccionarse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales del fraccionamiento, y lo incorporará al catastro municipal.

Art. 168.- Aportaciones condicionadas. - Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el desbordamiento de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en las leyes que rigen la materia.

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

01. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.

Según **Certificado del Registro de la Propiedad No. 35871** de fecha 10/12/2025

Nombres y Apellidos Completos	Cédula / Pasaporte / RUC
PEÑALOZA ROMERO ALVARO OCTAVIO	0702120767

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

02. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS.

Ubicación según el SIGC:

Parroquia

SAN CARLOS

Sector

RIO NAPO

Nombre del Predio

32 – A-1

Clave catastral

2203535101004245000000000

Escritura Pública de: **COMPRAVENTA**

Notaría

NOTARÍA

Cantón

**LA JOYA DE LOS
SACHAS**

Fecha de Celebración

18/12/2007

Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad

27/12/2007

Linderos según Escritura ó SIGC:

Lindero NORTE Con Luis Navas en ciento setenta metros.	Lindero SUR según Escrituras Con Gaibor Vicente, en ciento cincuenta y dos metros
Lindero ESTE según Escrituras Con Bolaños Francisco, en doscientos cincuenta metros.	Lindero OESTE según Escrituras Con Calvache Segundo, en doscientos cincuenta metros..
Superficie TOTAL de Terreno según ESCRITURA	4.0120 Has
Superficie TOTAL de VENTAS	0.0450 Has
Superficie TOTAL ACTUAL	3.9670 Has

3.- CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y CUADRO DE AREAS GENERAL SEGÚN ESCRITURAS, y levantamiento actualizado del proyecto de fraccionamiento, como a continuación se detalla:

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS

ORDENANZA PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; 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. 262.-** Error técnico aceptable de medición

En zonas rurales		
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)
1	2000	2
2001	5000	3
5001	10000	4
10001	50000	6
50001	En adelante	7

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



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

UNIDAD	ÁREA TOTAL ESCRITURA	ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA (-) O EXCEDENTE (+) DE ÁREA	%
Has	3.9670	4.1790	+0.2120	5.34

4.- DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DE LOS PREDIOS FRACCIONADOS/DONADOS Y SEGÚN LA ORDENANZA VIGENTE.

- DE LOS DATOS Y LINDEROS DEL PREDIO POR DONACIÓN SEGÚN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUALIZADO, y en base al Art. 161.- CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO RURAL - LITERAL b, PUGS VIGENTE.

<p align="center">SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "GAD-1" A favor de GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 22035351010047870000000000</p>	<p>Lindero NORTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P1-P2 EN 16.16 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, DE 6.00 M 	<p>Lindero SUR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P3-P4 EN 15.00 M CON LOTE 32-A-1-A, DE PEÑALOZA ALVARO
	<p>Lindero ESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P2-P3 EN 38.43 M CON CAMINO PÚBLICO 6.00 M DE ANCHO 	<p>Lindero OESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P4-P1 EN 32.57 M CON LOTE 32-A-1-A DE PEÑALOZA ALVARO Y CONTRERAS BRAULIO
AREA TOTAL		532,43 M2
COORDENADA REF: X: 290852.89 Y: 9952937.16		

A CONTINUACIÓN, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTES SOBRANTE

<p align="center">SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "32-A-1-A" SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 22035351010047880000000000</p>	<p>Lindero NORTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P1-P2 EN 74.92 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, 6.00 M, (Rumbo variable) • DEL P3-P4 EN 15.00 M CON ALVARO CONTRERAS BRAULIO • DEL P5-P6 EN 15.00 M CON LOTE GAD-1 DONACIÓN A FAVOR DEL GADMCJS • DEL P6-P7 EN 6.00 M CON CAMINO PUBLICO 6.00 M DE ANCHO 	<p>Lindero SUR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P8-P9 EN 22.80 M CON GAIBOR VICENTE
	<p>Lindero ESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P2-P3 EN 30.02 M CON ALVARO CONTRERAS BRAULIO • DEL P4-P5 EN 2.54 M CON LOTE GAD-1 DONACIÓN A FAVOR DEL GADMCJS • DEL P7-P8 EN 199.15 M CON ROSALES ZORAIDA Y 	<p>Lindero OESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P9-P10 EN 45.66 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS DE 6.00 M DE ANCHO (Rumbo Variable) • DEL P10-P11 EN 95.66 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN

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



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

	SALAZAR INES	CARLOS DE 6.00 M DE ANCHO(Rumbo Variable) <ul style="list-style-type: none"> • DEL P11-P12 EN 81.17 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS DE 6.00 M DE ANCHO(Rumbo Variable) • DEL P12-P1 EN 76.00 M CON CAMINO PÚBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS DE 6.00 M DE ANCHO(Rumbo Variable)
AREA TOTAL		2.3786 HA
COORDENADA REF: X: 290763.97 Y: 9952947.64		

<p align="center">SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "32-A-1-B" SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 22035351010047890000000000</p>	<p>Lindero NORTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P1-P2 EN 67.36 M CON NAVAS BLANCA • DEL P8-P9 EN 44.00 M CON ARCINIEGAS JAVIER 	<p>Lindero SUR:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P6-P7 EN 146.93 M CON GAIBOR VICENTE • DEL P10-P11 EN 44.00 M CON ARCINIEGAS JAVIER
	<p>Lindero ESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P2-P3 EN 71.00 M CON CAMINO PUBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, 6.00 M DE ANCHO (Rumbo Variable) • DEL P3-P4 EN 83.26 M CON CAMINO PUBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, 6.00 M DE ANCHO (Rumbo Variable) • DEL P4-P5 EN 119.69 M CON CAMINO PUBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, 6.00 M DE ANCHO (Rumbo Variable) • DEL P5-P6 EN 39.15 M CON CAMINO PUBLICO A LA COMUNA SAN CARLOS, 6.00 M DE ANCHO (Rumbo Variable) 	<p>Lindero OESTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • DEL P7-P8 EN 88.51 M CON ARCINIEGAS JAVIER • DEL P9-P10 EN 35.00 M CON ARCINIEGAS JAVIER • DEL P11-P1 EN 119.68 M CON ARCINIEGAS JAVIER
AREA TOTAL		1.5552 HA
COORDENADA REF: X: 290682.22 Y: 9952950.75		

5.- DE LOS CUADROS DE AREAS SEGÚN EL LEVANTAMIENTO

CUADRO DE AREAS DEL PREDIO GENERAL SEGÚN PLANIMETRÍA Y DATOS LEVANTADOS	
GAD-1	0.0532 HA (532.43 M2)
32-A-1-A	2.3786 HA
32-A-1-B	1.5552 HA
AFFECT-CAMINOS	0.1920 HA
TOTAL	4.1790 HA

6.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

Especialidad (Ing. /Arq./Top)	Nombre	Reg. Municipal
--------------------------------------	---------------	-----------------------



Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 11/03/2026

TOPOGRAFO	CARLOS LAVEYEN	REG-DGP-2026
-----------	----------------	--------------

7.- CONCLUSIONES.

- El proyecto definitivo de fraccionamiento rural, presentado por casos especiales de fraccionamiento de acto por DONACION detallado anteriormente "GAD-1 conforme al Art. 161.- CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO RURAL - LITERAL b, PUGS VIGENTE. CUMPLE en el ámbito técnico de conformidad con el pedido presentado en la planimetría adjunta, presentada por los señores propietarios.
- El proyecto definitivo de fraccionamiento rural, presentado por los señores propietarios y el profesional particular, cumple con los requisitos técnicos y legales establecidos en la Ordenanza Vigente del PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO (PUGS).
- El fraccionamiento del bien inmueble RURAL, **NO AFECTA AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO** vigente.
- La diferencia/y o excedente de terreno de +0.2120 ha se encuentra dentro de lo estipulado por la ORDENANZA PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; 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. 262.- Error técnico aceptable de medición*
- Todos los lotes del presente proyecto cuentan con camino, de acceso, vía o salida camino público como se observa en planimetrías adjuntas.
- De acuerdo con la información registrada en el Sistema de Información Geográfica Catastral (SIGC), los predios se encuentran actualmente localizados en el sector RIO NAPO, parroquia SAN CARLOS cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.
- Que - Se emite este Informe técnico FAVORABLE para la continuidad del proceso.

8.- 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 y donación solicitado por el propietario.

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