



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

Fecha: 17/03/2026

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 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. 156.- 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,

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

2. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.



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

Fecha: 17/03/2026

3. 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.

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: 17/03/2026

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																									
<u>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</u> - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas.) Art. 257.- Error técnico aceptable de medición																									
<table><tr><th colspan="3">En zonas rurales</th></tr><tr><th>De (m2)</th><th>Hasta (m2)</th><th>Porcentaje (%)</th></tr><tr><td>1</td><td>2000</td><td>2</td></tr><tr><td>2001</td><td>5000</td><td>3</td></tr><tr><td>5001</td><td>10000</td><td>4</td></tr><tr><td>10001</td><td>50000</td><td>6</td></tr><tr><td>50001</td><td>En adelante</td><td>7</td></tr></table>					En zonas rurales			De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)	1	2000	2	2001	5000	3	5001	10000	4	10001	50000	6	50001	En adelante	7
En zonas rurales																									
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)																							
1	2000	2																							
2001	5000	3																							
5001	10000	4																							
10001	50000	6																							
50001	En adelante	7																							
UNIDAD	ÁREA	ÁREA TOTAL	DIFERENCIA (-) O	%																					

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



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

Fecha: 17/03/2026

	TOTAL ESCRITURA	LEVANTAMIENTO	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. 155.- CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO RURAL - LITERAL b, PUGS 2024-2025

<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 SALAZAR INES 	<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 CARLOS DE 6.00 M DE

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



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

Fecha: 17/03/2026

		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		

SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "32-A-1-B" SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 22035351010047890000000000	Lindero NORTE : <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 	Lindero SUR : <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
	Lindero ESTE : <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) 	Lindero OESTE : <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
AFECT-CAMINOS	0.1920 HA
TOTAL	4.1790 HA

6.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

Especialidad (Ing. /Arq./Top)	Nombre	Reg. Municipal
TOPOGRAFO	CARLOS LAVEYEN	REG-DGP-2026



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

Fecha: 17/03/2026

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. 155.- 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 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
- 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.
- Que el condicionamiento se establezca a los dos predios sobrantes para regularizar el excedente de terreno identificado en planimetrías +5.34 %

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, Informé

Arq. Jefersson Fernando Saltos Díaz.

ANALISTA DEL USO DEL SUELO URBANO Y RURAL-GADMCJS