

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

PARA: Sra. Mgs. Linda Leyda Sancan Lino
Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

ASUNTO: Criterio jurídico DE FRACCIONAMIENTO POR DONACION AL
GADMCJS solicitado por el señor Alvaro Peñaloza Romero

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2026-1593, y puesto a mi conocimiento mediante Memorando Nro.

GADMCJS-DGP-UOT-2026-0448-M-GD, suscrito por el Jefe de Ordenamiento Territorial en el cual se ha requerido el informe legal por parte del Jefe de Ordenamiento Territorial, en esta consideración siendo el estado procesal pertinente y atención a lo dispuesto en el Art. 363 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, y en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, emito el siguiente criterio legal:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Con Oficios S/N, de fechas 22 y 23 de enero del 2026, suscrito por el señor Alvaro Peñaloza Romero en calidad de propietario, y el Top. Carlos Xavier Lavayen Escobar en calidad de Proyectista, ubicado en la Comunidad Precooperativa Rio Napo, Parroquia San Carlos del cantón La Joya de los Sachas, solicita la revisión y aprobación del fraccionamiento de Donación de 532.43 m2 a favor del GAD Municipal La Joya de los Sachas el mismo que servirá para beneficio de la comunidad en la construcción de una Casa taller.

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.

1.2.- Consta en el expediente administrativo la siguiente documentación:

- Copia de la Escritura de Compraventa, que otorga los cónyuges señores: Alfonso Adolfo Castro Cisneros y Irma Aide Contreras Reyes, a favor del señor: Alvaro Octavio Peñaloza Romero, celebrada en la Notaría del cantón La Joya de los Sachas, en fecha 18 de diciembre del 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas en fecha 27 de diciembre del 2007.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

- Ficha Registral N° 53453, de fecha 10 de diciembre del 2025, suscrito por el Dr. Aurelio Orozco Bastidas – Registrador de la Propiedad del Cantón La Joya de los Sachas, en el cual hace mención al lote N° 32 “A”1, de una superficie total de 4,012 hectáreas, ubicado en la precooperativa Rio Napo de la parroquia San Carlos, cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana.

- Copia de cédula y certificado de votación de la parte solicitante.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Pago del impuesto predial del año 2026.
- Carnet de inscripción del profesional habilitado en el Cantón La Joya de los Sachas, para la elaboración de planimetrías.

- Memoria Descriptiva Donación N° 02-2026, suscrito por el Top. Carlos Xavier Lavayen Escobar, en el cual en su parte principal determina:
(...).

SERVICIOS BÁSICOS:

“AGUA POTABLE

En el sector no existe un sistema de abastecimiento de agua potable, unificado, siendo que cada morador lo resuelve individualmente con pozos perforados.

ALCANTARILLADO AASS Y AALL

La evacuación de aguas servidas, procedentes de los domicilios, se lo realiza de manera individual, empleado pozos sépticos, instalados en cada una de las viviendas del sector. El drenaje de aguas lluvias se efectúa de manera natural, siguiendo la pendiente natural del terreno, y la vía lastrada existente.

ENERGÍA ELÉCTRICA

La comunidad consta con el servicio público de energía eléctrica, siendo que el lote en estudio cuenta con su medidor en funcionamiento.

VÍAS

Los caminos dentro de la comunidad, en su mayoría, son lastrados, caminos de tercer orden, teniendo un tránsito pequeño, principalmente de los moradores.”

- El Top. Carlos Xavier Lavayen Escobar, emite las propuestas de fraccionamientos.

1.3.- Mediante Informe Básico para Fraccionamiento del suelo rural (Donaciones) N° 005-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 19 de enero del 2026, suscrito por el Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, emite el siguiente Reporte Final: “La petición realizada por el señor: PEÑALOZA ROMERO ALVARO OCTAVIO para el FRACCIONAMIENTO DE DONACIÓN en el suelo rural de LOTE 32" A"1 (1:554.33



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

m2 (GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS) de una superficie total de 4.012 HAS. El fraccionamiento del suelo rural está ubicado en el PITA. De una y en base al Art. 155.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales, del literal 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?, 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.

Por lo tanto, se determina que SI CUMPLE con lo estipulado en 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”.

1.4.- Con Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0065-I-GD de fecha 10 de febrero del 2026, suscrito por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington – jefe de la unidad de avalúos y catastros, indica en su parte pertinente lo siguiente: “Con estos antecedentes, revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026, plano base catastral de la parroquia San Carlos, el croquis de fraccionamiento rural para donación, Informe Básico N° 005-UOT-GADMCJS-2026, inspección en campo y conforme a la “NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTRO.... “Art. # 12 Administración de las claves catastrales (...), LITERAL D. Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave catastral. La clave catastral del predio original se cancelará y se almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral.”; bajo el procedimiento secuencial establecido, se generan las claves provisionales y el avalúo de las fracciones, como a continuación se detallan:”

Datos propuestos:

Fracción: Lote “GAD-1” de 532,43 m2. (FRACC. SEGÚN PLANIMETRÍA A FAVOR DE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS)

Ubicación: Parroquia San Carlos / Sector-Comunidad Río Napo

Superficie Predio # “GAD-1”: 0,0532 has.

Superficie edificación: 71,34 m2

Clave catastral provisional: 22035351010047870000000000

Datos propuestos:

Fracción: Lote “32-A-1-A” de 2,3786 has.

Ubicación: Parroquia San Carlos / Sector-Comunidad Río Napo

Superficie edificación: 00,00 m2



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

Superficie Predio # “32-A-1-A”: 2,3786 has
Clave catastral provisional: 2203535101004788000000000

Datos propuestos:

Fracción: Lote “32-A-1-B” de 1,5552 has.
Ubicación: Parroquia San Carlos / Sector-Comunidad Río Napo
Superficie edificación: 00,00 m2
Superficie Predio # “32-A-1-B”: 1,5552 has
Clave catastral provisional: 2203535101004789000000000
(...)”

1.6.- Con Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026, de fecha 17 de marzo del 2026, suscrito por el Arq. Jefersson Fernando Saltos Díaz. – ANALISTA DEL USO DEL SUELO URBANO Y RURAL-GADMCJS, indica lo siguiente:

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 (...)”

(...). Concluye:

“•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



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



Memorando Nro. GADMCS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

- 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 %”.

2.- FUNDAMENTO LEGAL:

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución

Art. 238.- “Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales”.

Art. 240.- “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”.

Art. 264.- “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

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

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

rural.

2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.
(...).

**2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL,
AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN. COOTAD.**

Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: “**c)** Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales”; “**f)** Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad”;

Art. 55.- “Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

literal a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; y, b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;
(...).

Art. 424.- (...). “Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización”. (lo subrayado me pertenece).

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

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”.

Art. 471.- “Fraccionamiento agrícola. - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo”.

Art. 472.- “Superficie mínima de los predios. - Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.

2.3.- LEY ORGANICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES.

Art. 2.- Objeto. Esta Ley tiene por objeto normar el uso y acceso a la propiedad de la tierra rural, el derecho a la propiedad de la misma que deberá cumplir la función social y la función ambiental. Regula la posesión, la propiedad, la administración y redistribución de la tierra rural como factor de producción para garantizar la soberanía alimentaria, mejorar la productividad, propiciar un ambiente sustentable y equilibrado; y otorgar seguridad jurídica a los titulares de derechos. Además, esta Ley garantiza la propiedad de las tierras comunitarias, el reconocimiento, adjudicación y titulación de tierras y territorios de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, pueblo afroecuatoriano y pueblo montubio, de conformidad con la Constitución, convenios y demás instrumentos internacionales de derechos colectivos.

Art. 4.- Tierra rural. Para los fines de la presente Ley la tierra rural es una extensión territorial que se encuentra ubicada fuera del área urbana, cuya aptitud presenta condiciones biofísicas y ambientales para ser utilizada en producción agrícola, pecuaria, forestal, silvícola o acuícola, actividades recreativas, ecoturísticas, de conservación o de protección agraria; y otras actividades productivas en las que la Autoridad Agraria Nacional ejerce su rectoría. Se exceptúan las áreas reservadas de seguridad, las del



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



Memorando Nro. GADMCS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

sistema nacional de áreas protegidas, áreas de protección y conservación hídrica, bosques y vegetación protectores públicos, privados y comunitarios, patrimonio forestal del Estado y las demás reconocidas o declaradas por la Autoridad Ambiental Nacional. El aprovechamiento productivo de la tierra rural se encuentra sujeto a las condiciones y límites establecidos en esta Ley.

Art. 10.- De los beneficios. A fin de estimular a las y los propietarios y poseionarios de tierras rurales y alentarlos a una producción sostenible, sustentable y orientada a garantizar la soberanía alimentaria, el Estado en sus diferentes niveles de gobierno, realizará las siguientes acciones: (...).

d) Fomentar procesos de integración o reagrupación de las pequeñas parcelas, producción y comercialización asociativas; y programas de información sobre el mercado, servicios financieros, tecnificación, entre otros. (...).

Art. 11.- De la función social. La propiedad de la tierra rural deberá cumplir con la función social. Esta presupone que el sistema productivo agrario establecido en el predio mantenga una producción sostenible y sustentable para garantizar la soberanía alimentaria, la generación de trabajo familiar o de empleo, el desarrollo y fortalecimiento de las capacidades de producción, agro industria y exportación agropecuaria, de conformidad con la Ley. Además, la función social de la propiedad de la tierra rural implica que el derecho del propietario o poseionario no afecta otros derechos individuales y colectivos que concurren con este. (...).

Art. 19.- Garantía de la soberanía alimentaria. La Autoridad Agraria Nacional de conformidad con la Ley, en cumplimiento del plan nacional agropecuario, en aplicación de las políticas públicas sectoriales y en coordinación con las políticas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, asegurará el cumplimiento del objetivo estratégico de la soberanía alimentaria y el desarrollo productivo agrario. Para garantizar la soberanía alimentaria, la compraventa, arrendamiento o usufructo de tierras rurales productivas por parte de una o varias personas naturales o jurídicas deberá ser autorizada por la Autoridad Agraria Nacional cuando supere las doscientas hectáreas en la Sierra y estribaciones, mil hectáreas en la Costa y mil quinientas hectáreas en la Amazonia y Galápagos. El reglamento a esta Ley determinará los criterios para la delimitación de estas regiones. Para este fin, recibida la petición, la Autoridad Agraria Nacional en el plazo de treinta días autorizará la compraventa, arrendamiento o usufructo, de los predios comprendidos en las superficies ya indicadas. Dicha autorización considerará como único criterio, el que no se afecte la soberanía alimentaria, de acuerdo con la metodología que se establezca en el reglamento a esta Ley. También debe ser autorizada la integración de la propiedad o arrendamiento de varios predios bajo cualquier modalidad, que en conjunto superen las superficies antes indicadas.

Art. 28.- Definición. La agricultura familiar campesina es una modalidad productiva,

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

agropecuaria, de recolección, acuícola, forestal o silvícola, que implica una forma de vida y una realidad cultural, que combina funciones económicas, ambientales, sociales y culturales. (...).

Art. 29.- Producción rural familiar campesina. La producción rural familiar campesina en general consiste en las diversas formas de actividad económica practicadas con predominio de la mano de obra familiar y cuyos ingresos provienen de la propiedad o posesión de una determinada unidad productiva bajo su gestión, que incluye la producción agropecuaria, acuícola, silvícola, recolección, artesanía y turismo.

Art. 74.- Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garantice el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar el número de familias beneficiarias en relación con la extensión del predio en programas de redistribución de tierra.

Art. 75.- Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados tomarán en cuenta la Unidad Productiva Familiar como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con esta Ley y su reglamento.

Art. 109.- Regulación del fraccionamiento. Es de interés público la integración productiva de los minifundios ya existentes a través de sistemas de asociatividad de la agricultura familiar campesina y de la economía popular y solidaria.”

2.4.- ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS:

“Art. 362.- Informe técnico de aprobación de fraccionamientos agrícola. - Para su aprobación la Dirección de Gestión de Planificación emitirá informe técnico de aprobación de fraccionamiento agrícola, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

1) Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o

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



Memorando Nro. GADMCS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

de todos los propietarios del predio o su representante legal y del proyectista que esté registrado en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas;

- 2) Memoria descriptiva del proyecto;
- 3) Propuesta de Fraccionamiento mismos que contengan: I. Levantamiento planimétrico a escala de acuerdo a norma técnica de dibujo conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, vertientes, esteros, ríos, quebradas y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación; II. Se presentará la implantación global de acuerdo a la escritura madre, con las ventas parciales que se hayan realizado y la propuesta de fraccionamiento; III. Adicionalmente se adjuntará la fracción con las coordenadas, cuadros de resumen de áreas y linderos; IV. Estos planos podrán ser en formato A4 o a escala que se requiera, (aplica para todos los tipos de fraccionamientos, adjuntar plano original y 2 copias); y, V. Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.
- 4) Informe emitido por Gobierno Autónomo Provincial de Orellana, sobre el ancho y derecho de vía del predio a fraccionar;
- 5) Copia de la escritura pública;
- 6) Pago de Impuesto Predial del año en curso;
- 7) Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad;
- 8) Carnet de inscripción del profesional que elabora la planimetría, presentación cédula de identidad y SENESCYT;
- 9) Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes; y,
- 10) Copias de cédula y papeleta de votación de los solicitantes.

Se adjunta lámina con el diseño establecido por la entidad municipal para la presentación de las planimetrías.”

2.5.- 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:

“Art. 28.- Definición. La Actualización PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO del Cantón La Joya de los Sachas (PUGS–SACHA), es un instrumento técnico y normativo del Cantón que, de manera específica, norma los usos y la ocupación del suelo urbano y rural del territorio cantonal”.

“Art. 29.- Objeto. El PUGS–SACHA tiene como objeto regular y ordenar el territorio urbano y rural existente en la jurisdicción del Cantón, mediante un conjunto de disposiciones normativas y técnicas de obligatorio cumplimiento para la ciudadanía, las cuales, de conformidad con la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, son responsabilidad y competencia exclusiva



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

y privativa del GAD Municipal”.

“Art. 60.- Suelo rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a las actividades agro– productivas, extractivas o forestales o el que, por sus especiales características biofísicas, geográficas o climatológicas, debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Área que se encuentra fuera de los límites urbanos establecidos en la presente ordenanza. (Ordenanza que reforma a la ordenanza que aprueba el Plan De Desarrollo Y Ordenamiento Territorial y su alineación al Plan Nacional De Desarrollo 2021 – 2025 y la formulación del Plan De Uso Y Gestión Del Suelo, Edición Especial N° 152 – Registro Oficial, lunes 25 de abril de 2022) (Ver lámina: Mapa de Clasificación del suelo – cantón La Joya de los Sachas) El suelo rural se subclasifica en:

a. Suelo rural de producción. - Es aquel destinado a actividades agro–productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento; (...)”

“Art. 68.- Gestión territorial. - La gestión territorial es la facultad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas para regular, estudiar, tramitar y aprobar diversas actividades relacionadas con el uso del suelo y el desarrollo urbano, de acuerdo con las leyes, ordenanzas y reglamentos municipales vigentes.

La Dirección de Gestión Planificación, en el ámbito territorial de su jurisdicción, será la encargada de realizar los estudios técnicos y trámites administrativos necesarios, elevando aquellos que requieran aprobación de la máxima autoridad para su correspondiente resolución.

Esta facultad será ejercida por la Máxima Autoridad de la Administración Municipal o su delegado en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la instancia técnica y administrativa correspondiente, en el marco de sus competencias y en cumplimiento de la normativa vigente”.

“Art. 125.- Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo - IPRUS.- Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, subdividir o fraccionar, urbanizar, realizar un cerramiento, o realizar otro tipo de intervención en su predio o edificio que requiera de la aprobación del GADMCJS, deberá previamente acudir a la Dirección de Gestión de Planificación a solicitar la concesión del informe IPRUS (Anexo 1– Formulario IPRUS) , solicitud que ingresar con los siguientes requisitos: (...)”.

“Art. 127.- Fraccionamiento, partición o urbanización. - El fraccionamiento, la partición o la urbanización son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

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.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, 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. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante las normas vigentes y la presente ordenanza”.

“Art. 153.- Fraccionamiento para suelo de clasificación rural. – En suelos de clasificación rural, con usos o proyectos destinados a vivienda, turismo, recreación y alojamiento que, siendo concordantes con los objetivos de conservación y uso sustentable del patrimonio natural, permitan un aprovechamiento del suelo en sus áreas útiles, observando los coeficientes de uso del suelo asignados en las respectivas zonificaciones o aquellas previstas en el PUGS. Las áreas útiles se obtendrán descontando de la superficie del lote, las áreas de afectación, áreas de protección de quebradas, taludes, ríos, áreas especiales de protección y las áreas que superan los 20° grados de inclinación. (Ver anexo 3)”.

“Art. 154.- Fraccionamiento mínimo en Suelo Rural: – En suelo rural se establece los siguientes lotes mínimos de acuerdo con los Polígonos de Intervención Territorial de Suelo Rural:
(...)

PIT4-AAF Actividades Agropecuarias y Forestales 1 Has (...). ”.

“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 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



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

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 m² 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:

1. Informe básico de división o fraccionamiento rural,
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:
(...).

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. (...).

El Informe Básico de fraccionamiento rural tendrá validez un año”.

“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, sustentada en la revisión de la siguiente documentación:

1. Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal;
2. Memoria descriptiva del proyecto;
3. Propuesta de Fraccionamiento mismos que contengan:
 - a. Levantamiento planimétrico a escala de acuerdo a norma técnica de dibujo conteniendo información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, vertientes, esteros, ríos, quebradas y linderos dimensionados, cuadro de áreas, identificación del norte, los nombres de los colindantes e identificación;
 - b. Se presentará la implantación global de acuerdo a la escritura madre, con las ventas parciales que se hayan realizado y la propuesta de fraccionamiento;
 - c. Adicionalmente se adjuntará la fracción con las coordenadas, cuadros de resumen de áreas y linderos;



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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

- d. Estos planos podrán ser en formato A4 o a escala que se requiera, (aplica para todos los tipos de fraccionamientos, adjuntar plano original y 2 copias); y,
- e. Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.
 - 1. Copia de la escritura pública;
 - 2. Pago de Impuesto Predial del año en curso;
 - 3. Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad;
 - 4. Carnet de inscripción del profesional que elaboró la planimetría, presentación cédula de identidad y SENESCYT;
 - 5. Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes; y,
 - 6. Copias de cédula y papeleta de votación de los solicitantes”.

“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. 257.- Error técnico aceptable de medición. –Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir, que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación.
(...)”

“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;
(...)”.

“DISPOSICIÓN TRANSITORIA: DÉCIMA CUARTA. – Hasta que se emitan las Ordenanzas Complementarias al PDyOT– PUGS seguirá vigente la normativa que establezca requisitos y procedimientos que permitan la aplicación de la normativa establecida en esta Ordenanza, siempre que guarde conformidad y coherencia con la presente Ordenanza”.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

2.6.- ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Artículo. 2. Tasas. - Establézcase las siguientes tasas por servicios técnicos y administrativos: literal j) Por la Revisión y aprobación de proyectos de Fraccionamiento de terreno urbano o rural el 1% del valor de la fracción según avalúo municipal., (de acuerdo al texto de la segunda reforma del mismo cuerpo legal).

3.- ANÁLISIS:

3.1.- Al Gobierno Municipal le corresponde la competencia del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, consecuentemente autorizar los pedidos de fraccionamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales situados dentro de la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas.

3.2.- Conforme se desprende del Informe No. 046-JS-FR-GADMCJS-2026, de fecha 17 de marzo del 2026, se concluye que el fraccionamiento propuesto del bien inmueble Lote “32-A-1”, ubicado en el sector comunidad Rio Napo de la parroquia San Carlos del cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, no afecta al Plan de Uso y Gestión del Suelo, razón por la cual quedan determinados de la siguiente manera:

- **Lote “GAD-1” de una superficie de 532,43 M2**, ubicado en el sector comunidad Rio Napo de la parroquia San Carlos del cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, clave catastral provisional: 2203535101004787000000000.

- **Lote “32-A-1-A” de una superficie de 2.3786 has**, ubicado en el sector comunidad Rio Napo de la parroquia San Carlos del cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, clave catastral provisional: 2203535101004788000000000.

- **Lote “32-A-1-B” de una superficie de 1.5552 has**, ubicado en el sector comunidad Rio Napo de la parroquia San Carlos del cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, clave catastral provisional: 2203535101004789000000000.

Sobre los lotes “32-A-1-A”, “32-A-1-B” se deberá realizar el respectivo trámite de regularización ya que se evidencia un excedente de área con el lote actual del levantamiento planimétrico (4.1790 has) y según el área de escritura (3.9670 has), que sería de = +0.2120 Has, lo cual representa el (5.34 %).

- Al encontrarse esta observación, se debe dejar como constancia que la parte propietaria debe regularizar el trámite de excedente de áreas, en donde constará los linderos y

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

dimensiones actuales de los Lotes “32-A-1-A”, “32-A-1-B”, este tipo de trámites no debe realizarse una regularización del excedente automática pues esta figura jurídica tiene su régimen legal autónomo e independiente y debe cumplirse con los requisitos para su regularización y que constan tanto en el COOTAD como en el PUGS; circunstancia que deben tomar en cuenta las áreas técnicas.

3.3.- Los datos técnicos que se encuentran detallados en el informe catastral e informe técnico antes descrito, es responsabilidad exclusiva de la Dirección de Gestión de Planificación, así como el determinar que el fraccionamiento no se encuentra incurso en las prohibiciones determinadas en el artículo 471 del COOTAD.

4.- CRITERIO:

Por lo expuesto, es criterio de Procuraduría Síndica, que una vez verificado el cumplimiento de los requisitos y procedimientos establecidos en 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., para esta clase de trámites, es legal y procedente la autorización de fraccionamiento solicitado por el señor Peñaloza Romero Alvaro Octavio, quedando como resultado del fraccionamiento tres Cuerpos signados como: **Lote “GAD-1” de una superficie de 532,43 M2; Lote “32-A-1-A” de una superficie de 2.3786 has, Lote “32-A-1-B” de una superficie de 1.5552 has**, ubicados en el sector comunidad Rio Napo de la parroquia San Cralos, cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana; con relación a los dos últimos lotes es necesario advertir que la parte propietaria del bien inmueble debe realizar la petición de regularización de excedente de área, en donde constará los linderos y dimensiones actuales de los lotes de terreno “32-A-1-A”, “32-A-1-B”, en este tipo de trámites no debe realizarse una regularización de excedente de área automática pues esta figura jurídica tiene su régimen legal autónomo e independiente y debe cumplirse con los requisitos para su regularización y que constan tanto en el COOTAD como en el PUGS; circunstancia que deben tomar en cuenta las áreas técnicas.

Le corresponde a Usted, suscribir a nombre de la máxima autoridad, toda la documentación concerniente al inicio de los procesos hasta la autorización de los fraccionamientos rurales y urbanos, unificaciones de lotes, excedentes y particiones extrajudiciales; conforme lo determinado en la Resolución Administrativa N°020-A-GADCMJS-2023 de fecha 07 de junio del 2023, aclarando que en la respectiva resolución de fraccionamiento, deberá obligar al propietario a regularizar la diferencia identificada por el área técnica.

Remito expediente administrativo electrónico anexado en el sistema digital institucional eDoc, así también se entrega en recepción de su despacho el trámite constante en forma

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0362-M-GD

La Joya de los Sachas, 17 de marzo de 2026

física más un cd.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:

- GADMCJS-DGP-UOT-2026-0448-M-GD

Anexos:

- PEÑALOZA ALVARO20260123_11221085.part1.rar
- PEÑALOZA ALVARO20260123_11221085.part2.rar
- 046 -PEÑALOZA ROMERO ALVARO OCTAVIO - DONACION-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2026-1593

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Lidia Noemi Aldaz Campoverde	PS	2026-03-17



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208