(ETAM) No. 009-VAA-GADMCJS-2025
Fecha: 30/10/2025

ASUNTO:
**Error Técnico Aceptable de Medición-ETAM** de un bien inmueble RURAL en la PROVINCIA DE ORELLANA, CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, EN PARROQUIA **LA JOYA DE LOS SACHAS,** SECTOR **PRE COOPERATIVA LA FLORIDA, LOTE: 5-B-1.**

ANTECEDENTES:

De conformidad con el Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UEP-2025-0674-M-GD de fecha 30 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. Miguel Ángel Vanegas Jiron, JEFE DE ESTUDIOS Y PROYECTOS, en el que solicita: se gestione ante quien corresponda la continuación del proceso de donación del predio del Club Deportivo Barrial La Florida al GADMCJS, sobre el cual se viene desarrollando el proyecto de mantenimiento del Coliseo para la Comunidad La Florida. A su vez se pide que se verifique si las escrituras adjuntas corresponden al área del coliseo donde se realizará el proyecto de mantenimiento.

En base a la Ficha Catastral del Predio Rural 2203505101002233000 de fecha 12 de septiembre de 2025, elaborada por el señor Abogado Jacinto Moreira, Analista de Avaluos y Catastros, en el que emite información predial.

De acuerdo con el Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2025-0237-M-GD de fecha 15 de octubre de 2025, suscrito por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, en el que emite el certificado de gravamen con ficha registral N° 37366.

Con los antecedentes expuestos me permito informar lo siguiente:

LEGAL:
En virtud de lo dispuesto en el Art. 481.1.- Excedentes o diferencias del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD:

Art. 481.1.- ***Excedentes o diferencias*** de terrenos de propiedad privada. - Por **excedentes** de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad. Para la aplicación de la presente normativa, ***se entiende por diferencias*** el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. y a 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*



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
www.munjoyasachas.gob.ec
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

(ETAM) No. 009-VAA-GADMCJS-2025
Fecha: 30/10/2025

*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. -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.

**01. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.**

Según **Certificado de Gravamen, Ficha Registral No.37366** de fecha **19/09/2025**

| Nombres y Apellidos Completos | Cédula / Pasaporte / RUC |
|---|---|
| SINMALEZA PAREDES CARMITA GUILLERMINA | 1500398373 |
| VARGAS MONAR FREDY ALONSO | 1500399876 |

**02. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS.**

Ubicación según el SIGC

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Parroquia | LA JOYA DE LOS SACHAS | Sector | PRECCOPERATIVA LA FLORIDA | Nombre del Predio | 5-B-1 |

| | |
|---|---|
| Clave catastral | 2203505101002233000 |

**Escritura Pública de: CESION DE DERECHOS Y ACCIONES**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Notaría | - | Cantón | ORELLANA | Fecha de Celebración | 11/03/2009 |

| | |
|---|---|
| Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad | 16/03/2009 |

**Linderos según Escrituras/SIGC:**

| | |
|---|---|
| Lindero **NORTE** según Escrituras<br>CON AREA ESCOLAR, EN 40 METROS. | Lindero **SUR** según Escrituras<br>CON LOTE DE LOS MISMOS VENDEDORES FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA, EN 40 METROS. |
| Lindero **ESTE** según Escrituras<br>CON LOTE DE LOS MISMOS VENDEDORES FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA, EN 30 METROS. | Lindero **OESTE** según Escrituras<br>CON LOTE DE LOS MISMOS VENDEDORES FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA, EN 30 METROS. |

| | |
|---|---|
| Superficie de Terreno. según **ESCRITURA** | 1.200,00 m2 |

LOTE SIN GRAVEMEN.

**3.0 CUADRO DE ÁREAS Y LINDEROS DE LA REGULARIZACION (CONFORME A LA PLANIMETRIA, ADJUNTA). LINDERACION**



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.munjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

(ETAM) No. 009-VAA-GADMCJS-2025
Fecha: 30/10/2025

| | | |
|---|---|---|
| LOTE 5-B-1<br>AREA TOTAL=<br>1.200,00 | NORTE:<br>DEL P1-P2 EN 42.50 M. CON DIRECCIÓN DISTRITAL 22D01 JOYA DE LOS SACHAS- EDUCACION | SUR:<br>DEL P3-P4 EN 42.50 M. CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA |
| | ESTE:<br>DEL P2-P3 EN 30.00 M. CON CAMINO DE ACCESO DE 3.00 M DE ANCHO Y CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA. | OESTE:<br>DEL P4-P1 EN 30.00 M CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA. |
| | COORDENADA Y 9,965,136.6620 COORDENADA X 298,025.2433 | |

3.1 DEL EXCEDENTE Y/O DIFERENCIA DE TERRENO CON CUADRO COMPARATIVO DE AREAS.

**CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS**

*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

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 UTIL ESCRITURA | RESULTANTE LEVANTAMIENTO | EXCEDENTE (+) DE ÁREA | % |
|---|---|---|---|---|
| HA | 1.200,00 m2 | 1.275,00 m2 | +75,00 m2 | +6.25 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Existe EXCEDENTE DE TERRENO según Planimetría | POSITIVA (+) | Área | 0.75 | M2 |
| | | | 6.25 | % |

4.0.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO.

| Especialidad (Ing. /Arq./Top) | Nombre | Reg. Municipal |
|---|---|---|
| INGENIERO | ANGEL CEPEDA | 019-DGP-2025 |

5.0 - CONCLUSIÓNES

- Las áreas, superficies, medidas y linderos, que se encuentran en los planos y documentos presentados son responsabilidad netamente del profesional que elabora la planimetría y de los propietarios del terreno.



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.munjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

- El levantamiento planimétrico presentado por el profesional **ING. ANGEL CEPEDA**, cumple con los aspectos técnicos de visualización de mapas, descripción de linderos, superficies y lectura del plano físico.

- Se evidencia que el levantamiento planimétrico presenta una DIFERENCIA de más del 6% permitido por lo establecido 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*., **SECCIÓN III** – De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) **Art. 257**.- Error técnico aceptable de medición, por ende se procederá con el proceso de regularización

- Que se debe de realizar la **REGULARIZACIÓN** del bien inmueble rural, el cual presenta un excedente de terreno del +6.25% respecto al área útil según certificado de gravamen.

  Dicho excedente se atribuye a errores de medición originados por la construcción del escenario de la cancha deportiva, que incrementa de 40.00 m a 42.50 m.

- La planimetría y proyecto presentado no afecta al PLA DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE.

## 6.0 – RECOMENDACIÓNES

- Que se continue con el proceso de Regularización con la emisión de la RESOLUCION ADMINISTRATIVA CORRESPONDIENTE.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
**VITO JEFFERMAN ARROBO AGUIRRE**
Validar únicamente con FirmaEC

_____
Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre
**JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
**GADMCJS**



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.munjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!