


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



**INFORME N°. 009-UOT-GADMCJS-2026**

	<b>INFORME TÉCNICO</b>
	DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.
<b>Directora:</b>	Mgs. Linda Leyda Sancan Lino
<b>Asunto/ Solicitud:</b>	Informe Técnico para el Cambio de ocupación de área verde a área comunal del barrio Oriente 1.
<b>Fecha:</b>	Fecha: 04 de febrero de 2026

## 1. ANTECEDENTES:

Mediante Resolución No. 015-2019-RC-GADMCJ de fecha 22 de febrero del 2019, el concejo Municipal Resuelve en el Artículo primero: APROBAR EN SEGUNDA INSTANCIA LA ORDENANZA QUE RECONOCE Y APRUEBA COMO BARRIO AL ASENTAMIENTO HUMANO DE HECHO Y CONSOLIDADO DENOMINADO "ORIENTE UNO", ACORDE AL MEMORANDO No. GADMCJS-PS-2019-131, DE FECHA 14 DE FEBRERO DEL 2019, SUSCRITO POR EL DR. MARCO FUEL PORTILLA, PROCURADOR SINDICO.

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-A-2025-4811-M-GD, de fecha 29 de agosto de 2025, Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas ALCALDESA, da atención al Oficio s/n, suscrito por la señora Julia Agila, Presidenta del Barrio Oriente Uno, mediante el cual solicita que el área verde sea destinada como área comunal, a fin de ser beneficiarios del presupuesto 2026.

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2025-0197-M-GD de fecha 01 de septiembre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría / JEFE DE AVALÚOS Y CATASTRO, emite la Certificación n° GADMCJS-UAC-2025-143-RPC y Ficha Catastral de acuerdo a lo solicitado.

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2025-0197-M-GD, de fecha 09 de septiembre de 2025, suscrito por Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, remite el certificado Transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, en donde indica que se encuentra inscrito los planos del ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO DE INTERES SOCIAL ORIENTE 1.

De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2025-2079-M-GD de fecha 02 de diciembre de 2025, suscrito por el Sr. Milton Andres Godoy Aguilar, TOPÓGRAFO, en el que emite el levantamiento planimétrico con firmas de responsabilidad del área verde perteneciente al Barrio Oriente Uno, el cual solicita el cambio de denominación a área Comunal.

## 2. MARCO LEGAL

### **CÓDIGO ORGÁNICO ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA DESCENTRALIZACIÓN. (COOTAD)**

**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 b). - Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

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



INFORME N°. 009-UOT-GADMCJS-2026

Art. 424.- Área verde, comunitaria y vías.- En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. 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, laEs tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Art. 417.- Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración. Constituyen bienes de uso público: a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b); d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público; g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y, h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados. Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA  
**SACHA**  
¡Renacemos!



**LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO (LOOTUGS)**

Neumeral 3 del Artículo 11 relacionado a los componentes para la planificación del ordenamiento territorial entre otros señala: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población."

**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. 90.-Estándares urbanísticos para áreas verdes y equipamientos comunitarios. - El estándar para áreas verdes será de 9m<sup>2</sup>/hab.; el cual se considerará tomando en cuenta el espacio público destinado a equipamiento de recreación (Parques, Plazas y Plazoletas) que tengan vegetación, así como las áreas verdes que se encuentren en las vías, que tengan una sección de 3 metros como mínimo, y los márgenes de protección de los ríos y quebradas.

El área verde corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad; y área de equipamiento comunitario, corresponde a un conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan tareas tanto complementarias a las de habitación y trabajo, como para mejorar actividades económicas. Estas proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas, por lo que el sector está relacionado a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.

**3. OBJETIVO**

Evaluar técnicamente el cambio de ocupación del predio ubicado en el Barrio Oriente 1, de área verde a área comunal, con el fin de habilitar un espacio destinado a actividades sociales, organizativas y comunitarias en beneficio de los moradores del sector.

**4. JUSTIFICACIÓN**

La propuesta de cambio de ocupación de suelo de Área Verde a Área Comunal en el Barrio Oriente 1 del cantón La Joya de Los Sachas se sustenta en las condiciones físicas, urbanas y funcionales del predio, el cual presenta una configuración irregular, un único acceso y se encuentra rodeado por edificaciones consolidadas, factores que limitan significativamente su uso efectivo como área verde y recreativa, conforme a los principios de accesibilidad, seguridad y funcionalidad urbana. En este contexto, el área no cumple de manera adecuada las funciones ambientales ni sociales propias de un espacio verde, mientras que su localización y características resultan más compatibles con la implantación de un equipamiento comunal que responda a las necesidades reales de la población. De conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y las competencias otorgadas a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales por el COOTAD, el cambio propuesto optimiza el uso del suelo urbano en función del interés público, manteniendo su carácter de uso colectivo y garantizando beneficios comunitarios de carácter social, cultural y

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



INFORME N°. 009-UOT-GADMCJS-2026

organizativo, sin afectar el cumplimiento del estándar mínimo de áreas verdes de 9 m<sup>2</sup> por habitante según la OMS, pudiendo además incorporarse elementos verdes complementarios dentro del diseño del área comunal, lo que contribuye a mejorar la calidad de vida y la cohesión social de los habitantes del sector.

## 5. IDENTIFICACIÓN Y UBICACIÓN DEL PREDIO

Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

Clave catastral: 22035001180720060000000000

Predio: Urbano

Ocupación: Área verde

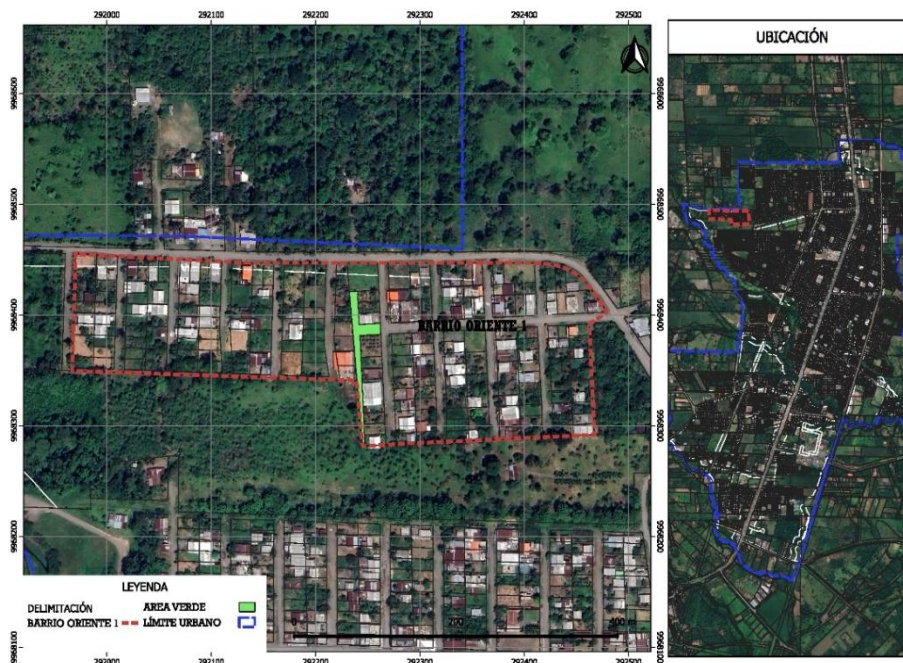
Ubicación: Parroquia Joya de los Sachas – Barrio Oriente uno zona #01, sector #18, manzana #072, lote #006; Dirección: calle 5

Área del lote: 958,56 m<sup>2</sup>

Superficie edificación: 00,00 m<sup>2</sup>

Tenencia: Público

### 1.- Ubicación del Predio



## 6. DIAGNÓSTICO Y SITUACIÓN ACTUAL

El área objeto de análisis se encuentra actualmente clasificada como Área Verde, destinada al uso público y recreativo; sin embargo, presenta una topografía plana, lo que facilita su posible adecuación a distintos usos urbanos. El predio cuenta con accesibilidad directa desde la calle 5, constituyendo su principal y único frente de acceso, lo que evidencia la presencia de infraestructura urbana mínima en el entorno. En función de las necesidades identificadas en el sector, se plantea como ocupación propuesta el uso de Área Comunal, orientado a la



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



INFORME N°. 009-UOT-GADMCJS-2026

implementación de equipamiento de carácter social y comunitario que permita un aprovechamiento más funcional del espacio, manteniendo su condición de uso colectivo en beneficio de la población.

Si bien se modifica la ocupación del suelo, el espacio continúa destinado al uso público y al beneficio colectivo, manteniendo el espíritu de la normativa urbana y fortaleciendo la cohesión social del barrio. Además, el diseño del área comunal puede incorporar elementos verdes complementarios, tales como arborización, jardineras y áreas permeables, asegurando la permanencia de beneficios ambientales.

## 2. Imágenes de la situación actual del área verde



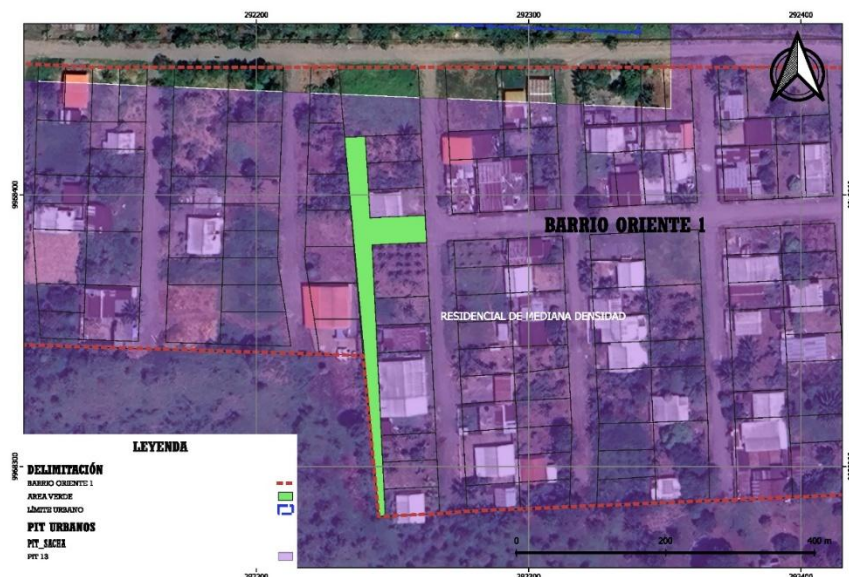
## 7. USO DE SUELO

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



INFORME N°. 009-UOT-GADMCJS-2026

## 3.- Uso de suelo en el barrio Oriente 1 - Fuente:Pugs



- Dentro de las asignaciones del tratamiento se identifica que el predio del GADMCJS está dentro de la CLASE URBANO, subclase Suelo Urbano no consolidado, tratamiento de CONSOLIDACIÓN, esta área tiene un déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieren ser mejoradas.

## 8. ANALISIS AMBIENTAL

Mediante informe técnico INFORME TÉCNICO No. GADMCJS-DGAM-USA-001-2026, suscrito por el Ing. Jonathan Fabricio Chillo Abril ANALISTA DE RESIDUOS SÓLIDOS indica: Una vez revisada la información, e inspección en campo, Se recomienda el traspaso del área verde a área comunal del barrio Oriente Uno, con Registro en el SIGC: GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS, clave catastral: 22035001180720060000000000, predio: Urbano, Ocupación: área verde, ubicación: Parroquia Joya de los Sachas – Barrio Oriente uno; zona #01, sector #18, manzana #072, lote #006; Dirección: calle 5.

## 9. CONCLUSIÓN

De acuerdo con los antecedentes expuestos y el análisis realizado, se concluye que el área actualmente clasificada como área verde no cumple una función ambiental ni recreativa efectiva, mientras que su reconversión a área comunal permitirá atender una necesidad prioritaria de la población del Barrio.

El cambio de ocupación propuesto no implica la privatización del espacio ni la pérdida de su carácter público, sino que representa una optimización del uso del suelo en favor del interés colectivo, fortaleciendo la participación ciudadana, la organización comunitaria y el desarrollo social local, sin generar impactos ambientales negativos significativos.



El cambio de ocupación propuesto no implica la privatización del espacio ni la pérdida de su carácter público, sino que representa una optimización del uso del suelo en favor del interés colectivo, fortaleciendo la participación ciudadana, la organización comunitaria y el desarrollo social local, sin generar impactos ambientales negativos significativos. Asimismo, la propuesta se alinea con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón 2023–2027, orientados a garantizar la provisión de servicios públicos de calidad, al posibilitar la implementación de un centro de desarrollo comunitario que contribuya de manera directa al mejoramiento de la atención y el bienestar de la población.

### **10. RECOMENDACIÓN**

Por lo que antecede recomiendo a usted de la manera más comedida se solicite el criterio jurídico, para posteriormente poner en consideración del CONCEJO MUNICIPAL para la autorización del cambio de ocupación de área verde a área comunal, considerando que dicha medida contribuirá al ordenamiento territorial, con la construcción de un centro de desarrollo comunitario.

Atentamente,

**Arq. Vito Arrobo Aguirre**  
**JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL -GADMCJS**

