



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

Arquitecto

Vito Jefferman Arrobo Aguirre.

JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

ASUNTO:

INFORME TÉCNICO DE UN PREDIO RURAL DE LOS SEÑORES **RAMIREZ ESTRADAS**, A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS EN EL SECTOR VALLADOLID PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS.

01. ANTECEDENTES

- De acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-4341-M-GD** de fecha **16 de julio 2026**, en que se dispone atender lo solicitado...
- Mediante **Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0323-I-GD** de fecha, **29 de junio de 2026**, emitido por la Unidad de Avalúos y Catastros, se constató lo siguiente:

02. 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

CAPÍTULO 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.

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

a. 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.

Art. 156.- Procedimientos para la aprobación de división o fraccionamiento rural. – Los proyectos de fraccionamiento rural; deberán cumplir dos instancias de aprobación:

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

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.

03. OBJETIVO

Sustentar la viabilidad técnica de aceptación de la donación de un terreno rural a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Joya de los Sachas, con el propósito de destinarlo a la ejecución de un proyecto de interés público que contribuya al desarrollo y beneficio del sector Valladolid, parroquia la Joya de los Sachas, del cantón La Joya de los Sachas en provincia de Orellana.

04. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.

Según Certificado del Registro de la Propiedad No. 8595 de fecha 19/06/2026

Nombres y Apellidos Completos	Cédula / Pasaporte / RUC
RAMIREZ ESTRADA MARCELO BENIGNO	2100072970
RAMIREZ ESTRADA YADIRA PAOLA	2100582390
RAMIREZ ESTRADA GRACE AMPARO	2200428189
RAMIREZ ESTRADA GEOVANNY EFRAIN	2200428171

05. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS.

Ubicación según el SIGC:

Parroquia

LA JOYA DE LOS
SACHAS

Sector

VALLADOLID

Nombre del Predio

39-B-C

Clave catastral

2203505101005030000000000

Escritura Pública de: MODIFICATORIA

Notaría

UNICA

Cantón

LA JOYA DE LOS
SACHAS

Fecha de Celebración

10/04/2026

Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad

20/04/2026

Linderos Informativos según Escritura ó SIGC:

Lindero NORTE Del punto uno al punto dos en cuatrocientos ochenta coma ochenta y seis metros con Olalla Erazo Amada Noemita.	Lindero SUR según Escrituras Del punto tres al punto cuatro en noventa coma diecise is metros con Centeno Sera fin y del punto cinco (...).
Lindero ESTE según Escrituras Del punto dos al punto tres en ciento veinticinco metros con Alvarado Pefiarreta Jose Rodolfo (...).	Lindero OESTE según Escrituras Del punto seis al punto uno en doscientos cuarenta y nueve coma treinta y siete metros (...).
Superficie TOTAL de Terreno según ESCRITURA	11,1248 HA



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!

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



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

Superficie TOTAL de VENTAS

00,0000 HA

Superficie ACTUAL

11,1248 HA

06. CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y CUADRO DE AREAS GENERAL SEGÚN ESCRITURAS, y levantamiento actualizado DEL LOTE, como a continuación se detalla:

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS																									
<u>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</u> - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) Art. 262.- 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 UTIL ESCRITURA	ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA (-) O EXCEDENTE (+) DE ÁREA	%																					
HA	11.1248	11.1248	0.0000	0.0000																					

07. DESCRIPCIÓN DEL LOTE “39 B-C 1” SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO-PLANIMETRIA

SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE “39 B-C 1” DONACIÓN A FAVOR DE GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 2203505101014135000000000	Lindero NORTE: DEL P01 AL P02 EN 50.00 CON OLALLA ERAZO AMADA NEOMITA	Lindero SUR: DEL P03 AL P04 EN 50.00 m CON LOTE N° 39 B-C RESULTANTE DE RAMIREZ ESTRADA GEOVANNY EFRAIN
	Lindero ESTE: DEL P02 AL P03 EN 34.00 m CON LOTE N°39 B-C RESULTANTE DE RAMIREZ ESTRADA GEOVANNY EFRAIN	Lindero OESTE: DEL P04 AL P01 EN 34.00 m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO AL EJE
AREA TOTAL		0.1700 HA
COORDENADA REF :X: 291661.60 Y: 9969900.20		



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

A CONTINUACIÓN, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO SOBRANTE

SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "39 B-C Resultante" SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 2203505101014136000000000	Lindero NORTE: - DEL P01 AL P02 EN 430.86 m CON OLALLA ERAZO AMADA NEOMITA - DEL P07 AL P08 EN 50.00m CON LOTE N° 39 B-C 1	Lindero SUR: - DEL P03 AL P04 EN 90.16 m CON CENTENO CESAR - DEL P05 AL P06 EN 405.24 m CON RAMOS ISIDRO ADALID
	Lindero ESTE: - DEL P02 AL P03 EN 125.00 m CON ALVARADO PEÑARRETA JOSÉ RODOLFO - DEL P04 AL P05 EN 125.00 m CON CENTENO CESAR	Lindero OESTE: - DEL P06 AL P07 EN 215.37 m CON CAMINO PUBLICO DE 6.00 m DE ANCHO AL EJE - DEL P08 AL P01 EN 34.00 m CON LOTE N° 39 B-C 1
AREA TOTAL LEVANTAMIENTO		10.9548 HA
COORDENADA REF :X: 291711.59 Y: 9969900.54		

08. DEL CUADRO AREAS DEL PREDIO GLOBAL

A continuación, se indica los cuadros de áreas según el proyecto actual o levantamiento, las donaciones y sus beneficiarios.

CUADRO DE AREAS DEL PREDIO GENERAL LEVANTADO	
ÁREA LOTE N° B-C-1	0.1700HA
ÁREA LOTE N° B-C RESULTANTE	10.9548 HA
AREA TOTAL SEGÚN LEVANTAMIENTO	11.1248 HA

09. DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

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

10. COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

De acuerdo a lo que establece la Ley Orgánica de Ordenamiento territorial Uso y Ocupación del Suelo, los polígonos de intervención territorial constituyen una escala a detalle de la planificación, pues aterrizan en el territorio lo definido en el componente estructurante. Para su definición, las zonas homogéneas juegan un rol fundamental pues permiten a partir de su caracterización, agrupar las diferentes zonas de la ciudad acorde a sus particularidades o similitudes; y a partir de ello asignar los tratamientos que orienten las estrategias de planeamiento urbanístico del suelo.

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



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

PIT 4- Actividades Agropecuarias y Forestales			
PIT	Descripción	Superficie (ha)	Porcentaje
PIT4-AAF	Actividades Agropecuarias y Forestales	51641,98	42,76%

Tratamientos				
Promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo rural, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria				
Usos				
	Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
	Agricultura, ganadería y piscicultura Plantaciones forestales Silvopasturas Manejo integral de plagas y enfermedades, con técnicas agroecológicas Producción para seguridad y soberanía alimentaria	Productos forestales no maderables, Agroturismo responsable. Manejo eficiente de desechos sólidos. Silvopasturas	Deforestación Tala selectiva	Rural y pecuario extensivo Quema de residuos Actividades contaminantes industriales y/o artesanales

Aprovechamiento	
Fraccionamiento	1 ha
Ocupación	Vivienda rural - 1-4 frente. Franja 100m ancho río, previo el informe de la Unidad de Gestión de Riesgos y Dirección de Gestión Ambiental. En casos necesarios el informe Básico determina la inspección de la Unidad de Gestión de Riesgos. Incentivos para integración parcelaria
Edificabilidad	NO



INFORME N°. 07-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

Los Tratamientos establecidos en los Polígonos de Intervención Territorial del sector Valladolid en la parroquia La Joya de los Sachas perteneciente al cantón la Joya de los Sachas en la provincia de Orellana, según la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN 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, ES EL POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL PIT 4- Actividades Agropecuarias y Forestales

11. CONCLUSIONES.

Una vez revisados los antecedentes técnicos y administrativos que sustentan el presente proceso, se concluye que la donación efectuada por el señores RAMIREZ ESTRADA MARCELO BENIGNO, RAMIREZ ESTRADA YADIRA, RAMIREZ ESTRADA GRACE AMPARO, RAMIREZ ESTRADA GEOVANNY, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas, del Lote "39 B-C 1" con un área de 0.1700 ha, cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

- La transferencia del predio fortalece el patrimonio municipal, al permitir su destinación a fines de utilidad pública y a la ejecución de proyectos de interés social, en concordancia con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón 2023–2027 de *garantizar la provisión de servicios públicos de calidad*. En este contexto, el terreno será destinado para la construcción de un coliseo comunitario que contribuirá al fortalecimiento del tejido social, la inclusión comunitaria y la participación ciudadana, lo que incide directamente en el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar integral de la población.
- Los Tratamientos definidos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) aplicables a la Parroquia La Joya de los Sachas, sector Valladolid, conforme a la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, establece que el lote se encuentra en el polígono de intervención territorial PIT 4- Actividades Agropecuarias y Forestales

12. 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 DONACIÓN de un predio rural.

Cualquier tachado, borrado o alteración Física a este documento invalidará este Informe.

Arq. Viviana Zuleith Gomez Herrera
ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-GADMCJS