



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

Arquitecto

Vito Jefferman Arrobo Aguirre.

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

ASUNTO:

FRACCIONAMIENTO POR DONACIÓN 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.

ANTECEDENTES:

- De acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-A-2026-2964-M-GD** de fecha **27 de abril 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:

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.



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

Art. 162.- 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.-384-UOT-GADMCJS-2026, FECHA 6/05/2026 INFORME BASICO PARA FRACCIONAMIENTO POR DONACIONES (CASOS ESPECIALES DE FRACCIONAMIENTO)

2. Aprobación del proyecto de fraccionamiento rural.

Art. 163.- 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 del o de los propietarios;
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 Unidad de Ordenamiento Territorial, en base a los lineamientos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Plan de Uso y Gestión del Suelo y/o Planes parciales.

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:
 - 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. 164.- 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:

Art. 165.- 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 fraccionamiento, y la Unidad de Avalúos y Catastros entregue las claves catastrales provisionales, Procuraduría Síndica emitirá el informe legal favorable de la aprobación del fraccionamiento.

Art. 166.- De la aprobación de división o fraccionamiento rural. - Los fraccionamientos de hasta 10 lotes se les aprobará a través de resolución administrativa por parte de Alcaldía o su delegado, igualmente sustentada en los correspondientes informes técnicos y legales.

Art. 167.- Avalúo de los predios a dividirse o fraccionarse. La Unidad de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo catastral de los lotes individuales del fraccionamiento, y lo incorporará al catastro municipal.

Art. 168.- Aportaciones condicionadas. - Cuando un predio colinde o se encuentre afectado por el desbordamiento de ríos, quebradas o presencia de laguna, la aportación a la Municipalidad se efectuará bajo las consideraciones previstas en las leyes que rigen la materia.

Art. 169.- 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

01. 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

02. 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

22035051010050300000000000

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
Superficie TOTAL de VENTAS	00,0000 HA
Superficie ACTUAL	11,1248 HA

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



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

3.- 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

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 - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) **Art. 262.-** 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	ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA (-) O EXCEDENTE (+) DE ÁREA	%
HA	11.1248	11.1248	0.0000	0.0000

4.- DESCRIPCIÓN DE LINDEROS DE LOS PREDIOS /DONADOS Y SEGÚN LA ORDENANZA VIGENTE.

DE LOS DATOS Y LINDEROS DEL PREDIO POR DONACIÓN A FAVOR DEL GADMCJS SEGÚN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUALIZADO.

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		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

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		

5.- 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

6.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

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

El predio que el Señores **RAMIREZ ESTRADAS** ubicado en la parroquia la Joya de los Sachas sector Valladolid ofrece en donación al GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS se fundamenta en la necesidad de fortalecer el desarrollo comunitario y dotar de espacios adecuados para la implementación de proyectos municipales que generen un impacto positivo en la calidad de vida de la población.

El terreno en cuestión representa una oportunidad estratégica, ya que permitirá:

- Promover el bienestar social:** El espacio podrá destinarse a infraestructura comunitaria, en concordancia con las necesidades prioritarias de la comunidad.
- Apoyar la planificación territorial:** La incorporación de este predio al patrimonio municipal coadyuvará al ordenamiento del territorio, ampliando la disponibilidad de suelo para proyectos de equipamiento comunitario, en cumplimiento de los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

- **Fomentar la participación ciudadana:** Se fortalece la corresponsabilidad social y el compromiso conjunto entre actores locales y la municipalidad para impulsar el progreso.
- **Optimizar recursos municipales:** Al tratarse de una donación, el GAD Municipal no deberá incurrir en costos de adquisición del terreno, lo cual representa un beneficio económico para la institución y permite redirigir recursos hacia la construcción y ejecución del proyecto que se planifique.

En este sentido, la donación no solo enriquece el patrimonio del GAD Municipal, sino que también constituye un acto de colaboración y compromiso interinstitucional que favorecerá directamente a los habitantes del sector Progreso Bolívar y contribuirá al desarrollo integral del cantón La Joya de los Sachas

7.- COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

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

8.- CONCLUSIONES.

- El proyecto definitivo de fraccionamiento rural, presentado por casos especiales de fraccionamiento de acto por DONACION detallado anteriormente "LOTE 39 B-C, conforme al **Art. 161.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. literal a** DE LA ORDENANZA VIGENTE PUGS 2025-2029. **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 PUGS 2025-2029.
- El fraccionamiento del bien inmueble RURAL, **NO AFECTA AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO** vigente.
- *El proyecto de fraccionamiento se encuentra dentro de lo estipulado por la 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 - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas.) Art. 262.- Error técnico aceptable de medición*
- Todos los predios fraccionados 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 a fraccionar se encuentran actualmente localizado en el **sector VALLADOLID, PARROQUIA LA JOYA DE LOS SACHAS** cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.
- Que - Se emite este Informe técnico FAVORABLE para la continuidad del proceso.



Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 2/07/2026

9.- 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 rural y también por casos especiales de fraccionamiento de los señores propietarios junto al profesional particular.

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

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