

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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

ASUNTO: Criterio jurídico de fraccionamiento por donación que realizan los señores Marcelo Benigno, Yadira Paola, Grace Amparo y Geovanny Efraín Ramírez Estrada a favor del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas.

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2026-9075, y puesto a mi conocimiento mediante Memorando Nro.

GADMCJS-DGP-UOT-2026-1642-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. 165 de 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, 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 N°001, de fechas 22 de abril del 2026, suscrito por los señores Marcelo Benigno, Yadira Paola, Grace Amparo y Geovanny Efraín Ramírez Estrada, en calidad de propietarios, y el Top. Carlos Lavayen en calidad de Proyectista, solicitan la revisión y aprobación de planos para fraccionamiento por donación a favor del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, del lote rural de su propiedad, ubicado en la comunidad Getsemaní, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

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

- Copia de la Escritura Modificatoria, q realizan los señores Marcelo Benigno, Yadira Paola, Grace Amparo y Geovanny Efraín Ramírez Estrada, celebrada en la Notaría del cantón La Joya de los Sachas, en fecha 10 de abril del 2026 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón La Joya de los Sachas en fecha 20 de abril del 2026.

- Ficha Registral N°8595, de fecha 19 de junio del 2026, 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 Rural N°39-B-C, de una superficie total de 11,1248 hectáreas, ubicado en el sector Valladolid, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana.

- Copias de cédulas y certificados de votación de la parte solicitante.



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

- Carnet de inscripción del profesional habilitado en el Cantón La Joya de los Sachas, para la elaboración de planimetrías.

- Memoria Descriptiva, suscrito por el Top. Carlos Lavayen, 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 (sic.) de las 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 Lavayen, emite las propuestas de fraccionamientos.

1.3.- Mediante Informe Básico para Fraccionamiento del suelo rural (Donación) INF-BASICO-DGP-UOT-GADMCJS N°384-2026, de fecha 06 de mayo del 2026, suscrito por el Jefe de Ordenamiento Territorial del GADMCJS, emite el siguiente Reporte Final: “Analizada la solicitud presentada por los Señores: RAMIRES ESTRADA MARCELO BENIGNO, RAMIREZ ESTRADA YADIRA PAOLA, RAMIRS ESTRADA GRACE AMPARO, RAMIRES ESTRADA GEOVANNY EFRAIN, referente al fraccionamiento por donación antes mencionada, dentro un predio rural ubicado en el PIT4.AAF-(Actividades Agropecuarias y Forestales) con una superficie actual de 11,00 hectáreas, se verifica que la propuesta se encuentra amparada en los dispuesto en el artículo 161, literal a) de la ORDENANZA (...).
(...), se concluye que la solicitud CUMPLE con las disposiciones técnicas y normativas aplicables para continuar con el trámite administrativo correspondiente”.

1.4.- Con Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0323-I-GD de fecha 29 de junio 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 Joya de los Sachas, el croquis de fraccionamiento rural para donación, 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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

(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 “39 B-C 1” de 0,17 has. (FRACC. SEGÚN PLANIMETRÍA A FAVOR DE GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS)

Ubicación: Parroquia Joya de los Sachas / Sector-Comunidad Valladolid

Superficie edificación: 00,00 m²

Clave catastral provisional: 2203505101014135000000000.

Datos propuestos:

Fracción: Lote “39 B-C Resultante” de 10,9548 has.

Ubicación: Parroquia Joya de los Sachas / Sector-Comunidad Valladolid

Superficie edificación: 63,00 m²

Clave catastral provisional: 22035051010141360000000000
(...)”

1.5.- Con Informe No. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026, de fecha 02 de julio del 2026, suscrito por la Arq. Viviana Zuleith Gómez Herrera – Analista de Ordenamiento Territorial, concluye lo siguiente:

“•El proyecto definitivo de fraccionamiento rural, presentado por casos especiales de fraccionamiento de acto por DONACION detallado anteriormente “LOTE 39 B-C 1, conforme al Art. 161.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. Literal b) DE LA ORDENANZA VIGENTE PUGS 20252029. CUMPLE en el ámbito técnico de conformidad con el predio presentado en la planimetría adjuntada, 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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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.”

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 rural.



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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

**2.2.- CÓDIGO ORGANICO 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 normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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 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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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, 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. (...).





Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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 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:

“Art. 28.- 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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio 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. 131.- 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 requería 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 ingresará con los siguientes requisitos: (...)”.

“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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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. 159.- 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. 160.- 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. 161.- Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales. Para los casos especiales de fraccionamientos de predios rurales únicamente se darán cuando:

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. 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,
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:

(...).

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

del Suelo y/o Planes parciales. (...).

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

“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:

1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, o a su delegado/a, presentada en el formulario correspondiente, debidamente suscrita con la firma del o de todos los propietarios del predio, o de su representante legal;
2. Memoria descriptiva del proyecto;
3. Propuesta de Fraccionamiento mismos que contengan:

- a) Ubicación a escala;
- b) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- c) Propuesta de la división del predio;
- d) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, información sobre accidentes geográficos del terreno, construcciones existentes, líneas de alta tensión, vertientes, identificación del norte;
- e) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos; y,
- f) Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que proyecten vías vehiculares o peatonales.
- g) Se presentará la implantación global de acuerdo a la escritura madre, con las ventas parciales que se hayan realizado y la propuesta de fraccionamiento;
- h) Adicionalmente se adjuntará la fracción con las coordenadas, cuadros de resumen de áreas y linderos;
- i) 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,
- j) Un CD debidamente identificado con Información digital de la planimetría en formato DWG, DXF, SHAPE FILE.

4. Copia de la escritura pública;
5. Pago de Impuesto Predial del año en curso;
6. Certificado de Gravámenes actualizado otorgado por el Registro de la Propiedad;
7. Carnet de inscripción del profesional que elabora la planimetría, presentación cédula de identidad y SENESCYT;
8. Certificado de no adeudar al Municipio del o los solicitantes; y,
9. Copias de cédula y papeleta de votación de los solicitantes”.

“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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

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. 307.- 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;
(...)”.

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. 029-VGH-FR-GADMCJS-2026, de fecha 02 de julio del 2026, se concluye que el fraccionamiento propuesto del bien inmueble Lote N°39 B-C, ubicado en el sector Valladolid de la parroquia y 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:

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

- A favor de GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS **Lote “39 B-C 1” de una superficie de 0,17 has**, ubicado en el sector comunidad Valladolid, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, clave catastral provisional: 2203505101014135000000000.

- **Lote “39 B-C Resultante” de una superficie de 10.9548 has**, ubicado en el sector Valladolid, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia Orellana, clave catastral provisional: 2203505101014136000000000;

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.

3.4.- De conformidad con las Reformas a la 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, la parte solicitante debe cancelar una tasa por servicios técnicos y administrativos, esto es por la revisión y aprobación del proyecto de fraccionamiento de terrenos urbano o rural el 1% del valor de la fracción según avalúo municipal.

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 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., para esta clase de trámites, es legal y procedente la autorización de fraccionamiento solicitado por los señores: Marcelo Benigno, Yadira Paola, Grace Amparo y Geovanny Efraín Ramírez Estrada, quedando como resultado del fraccionamiento dos Cuerpos signados como: **Lote “39 B-C 1” de una superficie de 0,17 has, y Lote “39 B-C Resultante” de una superficie de 10.9548 has**, ubicados en el sector comunidad Valladolid de la parroquia y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.

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.

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



Memorando Nro. GADMCJS-PS-2026-0931-M-GD

La Joya de los Sachas, 10 de julio de 2026

Remito expediente administrativo electrónico anexo en el sistema digital institucional eDoc, así también se entrega en recepción de su despacho el trámite constante en 47 fojas más un cd.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:

- GADMCJS-DGP-UOT-2026-1642-M-GD

Anexos:

- OFICIO20260422_16354220.pdf
- ESCRITURA20260422_16363348.pdf
- 029-. RRAMIREZ ESTRADA - DON NUEVA-signed.pdf
- 029-. RRAMIREZ ESTRADA - DON NUEVA-signed.pdf

NUT: GADMCJS-2026-9075

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: Magaly del Rocío Cordova Lombeida	PS	2026-07-10



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208