

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

PARA: Sra. Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
Alcaldesa

ASUNTO: INFORME LEGAL PARA DELIMITACIÓN DEL BARRIO LOS LAURELES Y ANEXIÓN DE LA LOTIZACIÓN NORTE UNO, PERTENECIENTE A LA CIUDAD Y CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA

De mi consideración:

En atención al expediente administrativo signado con NUT: GADMCJS-2024-5686, y puesto a mi conocimiento mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-4319-M-GD, suscrito por la Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el cual, solicita el criterio legal para continuar con el trámite correspondiente, bajo esta consideración y en concordancia con lo preceptuado en los artículos 122, 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo, emito el siguiente informe legal:

1.- ANTECEDENTES:

- Mediante RESOLUCION DE CONCEJO de 28 de junio del 2001, suscrita por la Lic. Armencia Lombeida, Secretaria General, a través del cual, señalo lo siguiente:

“(...) los señores Concejales por unanimidad RESOLVIERON: Aprobar los planos del Barrio los Laureles 2, en Municipal y el informe del Director de Planificación.”

- Mediante Resolución No. 138-C-GADMCJS-2015 de 20 de noviembre del 2015, suscrita por el Secretario General del GADMCJS, a través del cual, señaló lo siguiente:

“ARTÍCULO PRIMERO: APROBAR LA LOTIZACIÓN NORTE UNO (...);”

- Mediante Oficio S/N de 01 de abril del 2024, suscrita por el Presidente de la Lotización Norte, solicitó a la Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL GAD LA JOYA DE LOS SACHAS, lo siguiente:

“(...) Se considere la integración de la Lotización Norte Uno, al Barrio los Laureles; según los estipulado en la Ordenanza que reconoce y legaliza las lotizaciones como Barrios dentro de la zona urbana del cantón La Joya de los Sacha (...);”

- Mediante Acta de Sesión ordinaria correspondiente al mes de agosto del 2025, Comité Pro-Mejoras Barrio Los Laureles, de fecha 30 de agosto del 2025, suscrita por la Presidenta y Secretaria, a través del cual, señalaron lo siguiente:

“(...) 9.- RESOLUCIONES 1. Lotización de la norte uno aprobada (...);”

- Mediante INFORME TÉCNICO N° 013-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de 19 de marzo del 2026, la Lic. Jenrry Simaleza Camacho, JEFE UNIDAD DE RIESGOS. DIRECCIÓN DE GESTIÓN AMBIENTAL DEL GADMCJS, solicitó al Ing. Geovanny Patricio Salinas Guamán, DIRECTOR DE GESTIÓN DE AMBIENTE, lo siguiente:



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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

“(...) 7. Conclusión. Una vez realizada la inspección de campo y con base en la información disponible para el proceso de anexión de la lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, que comprende 16 manzanas y 127 lotes, se informa lo siguiente: - En la actualidad se encuentra FUERA DEL NIVEL ALTO de susceptibilidad ante riesgos de Inundación por desbordamiento, Erosión fluvial y Deslizamiento (...);”

- Mediante Ficha Catastral Predio urbano 22035002010140010000000000 de 27 de mayo del 2026 la UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS GAD La Joya de los Sachas, a través del cual, señaló lo siguiente:

“(...) 3. Propietario Apellidos Nombres Cédula/RUC: CIU GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS 1560001590001 5751 (...);”

- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGAPA-2026-1512-M-GD de 15 de junio de 2026, el Ing. Luis Jonathan Martínez Martínez, DIRECTOR DE GESTIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, solicitó a la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“(...) CONCLUSIÓN. En virtud de lo expuesto, esta Dirección emite criterio técnico favorable dentro del ámbito de sus competencias para el proceso de anexión de la Lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, dejando constancia que actualmente los predios cuentan con sistemas individuales de saneamiento y que la planificación institucional contempla, a futuro, la incorporación progresiva de los servicios de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y demás servicios básicos, una vez culminados los estudios y diseños definitivos del Plan Maestro actualmente en ejecución.”

- Mediante Certificado de 08 de julio del 2026, suscrito por el DR. AURELIO OROZCO BASTIDAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, a través del cual, señaló lo siguiente:

“(...) CERTIFICA. - Que, revisados los archivos, libros índices, del Registro de la Propiedad del cantón Joya de los Sachas, se ha constatado que, bajo el No. 4 del tomo 01, de fecha 17 de febrero del 2004, se encuentra inscrito los planos de la LOTIZACION LAURELES 1, protocolizado el 17 de febrero del 2004, en la Notaria del cantón Joya de los Sachas, en este Centro Poblado consta una Áreas comunal: denominado con los siguientes linderos: NORTE. – Con calle Los Laureles en 30 metros, SUR. – Con calle 2, en 30 metros; ESTE. – Con lote sin nombre, en 80 metros, OESTE. – Con calle D, en 80 metros, Superficie total 2400 metros cuadrados; considerados como áreas verdes de uso público y comunales a favor de la Municipalidad, constituyéndose estos documentos título de dominio sobre estas áreas (...);”

- Mediante Certificado de 08 de julio del 2026, suscrito por el DR. AURELIO OROZCO BASTIDAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, a través del cual, señaló lo siguiente:

“(...) CERTIFICA. - Que, revisados los archivos, libros índices, del Registro de la Propiedad del cantón Joya de los Sachas, se ha constatado que, bajo el No. 6, repertorio 1140, del tomo 01, de fecha 09 de septiembre del





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

2016, se encuentra inscrito los planos de la LOTIZACION LAURELES 3, protocolizado el 08 de septiembre del 2016, en la Notaria del cantón Joya de los Sachas, en este Centro Poblado consta una Áreas Verde: denominado lote 01, con los siguientes linderos: NORTE. – Con Lotización Margarita, SUR. – Con tipo de vía A; ESTE. – Con lote sin nombre, OESTE. – Con lote 6 de la manzana 25, Superficie total de 1.765,49 metros cuadrados; considerados como áreas verdes de uso público y comunales a favor de la Municipalidad, constituyéndose estos documentos título de dominio sobre estas áreas (...);

- Mediante Certificado de 08 de julio del 2026, suscrito por el DR. AURELIO OROZCO BASTIDAS, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, a través del cual, señaló lo siguiente:

“(...) CERTIFICA. - Que, revisados los archivos, libros índices, del Registro de la Propiedad del cantón Joya de los Sachas, se ha constatado que, bajo el No. 11 del tomo 01, de fecha 14 de diciembre del 2015, se encuentra inscrito los planos de la LOTIZACION NORTE UNO, protocolizado el 09 de diciembre del 2015, en la Notaria del cantón Joya de los Sachas, en este Centro Poblado consta una Áreas Verde y comunal: denominado lote 2, manzana 17 con los siguientes linderos: NORTE. – Con lote 1 en 28 metros formando una L, con vía a Pompeya en 136.19 metros, SUR. – Con área comunal (ACM), en 155.45 metros; ESTE. – Con vía al pozo, en 14.50 metros, formando un quiebre con vía al pozo en 26.56 metros, OESTE. – Con calle 8, en 47.50, formando un L con lote 1, en 19.94 metros, Superficie total 8426.45 metros cuadrados; considerados como áreas verdes de uso público y comunales a favor de la Municipalidad, constituyéndose estos documentos título de dominio sobre estas áreas (...);

- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGAM-2026-1668-M-GD de 10 de julio de 2026, el Ing. Geovanny Patricio Salinas Guamán, Director de Gestión de Ambiente, solicitó a la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, lo siguiente:

“(...) En virtud de que la información requerida constituye un insumo técnico indispensable para determinar la factibilidad legal dentro del presente trámite administrativo, se solicita emitir el respectivo pronunciamiento. En atención a lo solicitado y dentro del ámbito de competencia de la Unidad de Control y Calidad Ambiental, me permito informar que esta dependencia no dispone de estudios de calidad del aire, monitoreo de emisiones gaseosas o información técnica específica sobre la concentración de gases asociados a mecheros en el territorio cantonal de La Joya de los Sachas, por lo que no es técnicamente posible emitir un criterio concluyente sobre la incidencia de dichas emisiones en el área objeto del trámite (...);

- Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-4319-M-GD de 15 de julio de 2026, la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino, Directora de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitó a la Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera, Procuradora Síndica, lo siguiente:

“(...) En tal virtud, una vez recopilada la información técnica emitida por las dependencias competentes, la misma se remite adjunta al presente y se anexa el INFORME N°. 021-UOT-GADMCJS-2026, para su conocimiento y análisis, a fin de que, sobre la base de los criterios técnicos incorporados al expediente administrativo, se sirva emitir el criterio legal correspondiente que permita continuar con el trámite de anexión solicitado.”

- Mediante INFORME N°. 021-UOT-GADMCJS-2026 de 15 julio 2026, suscrito y revisado por la Arq. Linda Sancan, DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL GADMCJS, a través del cual, señaló lo siguiente:

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

“(...) 7. RECOMENDACIONES Y CONDICIONAMIENTOS. Se recomienda dar a conocer a PROCURADURÍA SINDICA para que se revise dentro del marco legal y de ser procedente, este documento sirva de insumo para la estructuración del proyecto de ordenanza de delimitación barrial por lo que debe ser puesto a conocimiento y resolución del Consejo Municipal para la revisión y aprobación del plano.”

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

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO 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; 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; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...)”.

“Art. 57.- Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde: a) El ejercicio de la





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...) t) Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa; (...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; (...) z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial (...);”.

“Art. 302.- Participación ciudadana.- La ciudadanía, en forma individual y colectiva, podrán participar de manera protagónica en la toma de decisiones, la planificación y gestión de los asuntos públicos y en el control social de las instituciones de los gobiernos autónomos descentralizados y de sus representantes, en un proceso permanente de construcción del poder ciudadano. La participación se orientará por los principios de igualdad, autonomía, deliberación pública, respeto a la diferencia, control popular, solidaridad, interculturalidad y gratuidad. No se podrá cobrar valor alguno por peticiones o reuniones, ni por ejercer ningún derecho de participación ciudadana, salvo los casos expresamente previstos por ley. Los gobiernos autónomos descentralizados reconocerán todas las formas de participación ciudadana, de carácter individual y colectivo, incluyendo aquellas que se generen en las unidades territoriales de base, barrios, comunidades, comunas, recintos y aquellas organizaciones propias de los pueblos y nacionalidades, en el marco de la Constitución y la ley. Las autoridades ejecutivas y legislativas de los gobiernos autónomos descentralizados tendrán la obligación de establecer un sistema de rendición de cuentas a la ciudadanía conforme el mandato de la ley y de sus propias normativas”.

“Art. 306.- Barrios y parroquias urbanas.- Se reconoce a los barrios y parroquias urbanas como unidades básicas de participación ciudadana en los gobiernos autónomos descentralizados municipales o distritales. Los consejos barriales y parroquiales urbanos, así como sus articulaciones socio-organizativas, son los órganos de representación comunitaria y se articularán al sistema de gestión participativa, para lo cual se reconocerán las organizaciones barriales existentes y se promoverá la creación de aquellas que la libre participación ciudadana genere. Ejercerán la democracia representativa a través de una asamblea general de delegados barriales o parroquiales urbanos de manera permanente. Ejercitarán la democracia directa mediante elecciones de sus directivos de manera universal directa y secreta de todos los pobladores empadronados en cada barrio o parroquia urbana. Todas las organizaciones podrán desarrollar formas alternativas de mediación y solución de conflictos, en los casos que permita la ley”.

“Art. 458.- Control de invasiones y asentamientos ilegales.- Los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsables”.

2.3.- LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO:

“Art. 4.- Glosario. - “Para efectos de la aplicación de esta Ley, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo: (...). 3. Barrio. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.”

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. 11.- Vinculación Jurídica. -La Ordenanza PDyOT-PUGS-SACHA es de carácter obligatorio y establece derechos y obligaciones para el GAD Municipal, así como para personas y entidades, sean estas públicas o privadas. Cualquier normativa adicional que se desarrolle debe estar en armonía con lo establecido en esta



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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

Ordenanza.”

“Art. 19.- Principios rectores del PDyOT.- La ejecución del PDyOT-PUGS-SACHA conforme al artículo 5 de la Ley Orgánica de Uso y Gestión del Suelo, se orienta y se fundamenta en los siguientes principios rectores: La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones, enfocado en cohesión territorial con sustentabilidad ambiental y gestión de riesgos. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovecharlas opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir. (...) La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio. (...) El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos: • El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia. • La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas. • La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación; bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural, así como en la gestión democrática de ésta, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía. (...);”

“Art. 29.- Objeto. ... 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 y privativa del GAD Municipal”.

“Art. 59.- Suelo urbano. - El suelo urbano se define como el área ocupada por asentamientos humanos dentro de los límites establecidos en la presente ordenanza ..., que cuentan total o parcialmente con infraestructura básica y servicios públicos, y que forman un sistema continuo e interconectado de espacios públicos y privados. (Ver en las láminas. Mapa de Clasificación de suelo - cantón La Joya de los Sachas. / perteneciente a cada parroquia.) El suelo Urbano se subclasifica en: a. Suelo urbano consolidado. - Es el suelo que cuenta con todos los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que está predominantemente ocupado por edificaciones.; b. Suelo urbano no consolidado. - Es el suelo que no cuenta con todos los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que necesita un proceso adicional para completar o mejorar su edificación o urbanización; y, c. Suelo urbano de protección. - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas sociales, culturales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación”.

“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. 275.- El mejoramiento integral de sectores y la producción social del hábitat. La ciudad de La Joya de los Sachas no es ajena a la realidad de la situación precaria de los barrios de la periferia, ONU Hábitat para lograr ciudades más equitativas y sostenibles establece la estrategia “ciudades integradoras, para esto es necesario integrar los derechos humanos al desarrollo urbano, teniendo en cuenta la oferta de viviendas y la





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

mejora de los barrios marginales para asegurar la integración social y tratar de eliminar la brecha urbana”.

2.5.- ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, y reformas:

“Art. 1.- Ámbito.- Esta ordenanza rige para las lotizaciones que están legalmente reconocidas por la municipalidad hasta la fecha en que entra en vigencia el Plan Regulador Urbano (PRU) del cantón y las lotizaciones que quedaron y/o quedan pendientes de aprobación por causas justificadas hasta la fecha de puesta en vigencia del PRU”.

“Art. 2.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto establecer los lineamientos generales y el procedimiento que pueden realizar las lotizaciones que se encuentran debidamente y legalmente aprobadas para que sean reconocidas y/o legalizadas como barrios en el cantón La Joya de los Sachas y de esa forma puedan acceder a los servicios básicos”.

“Art. 3.- Conformación.- Para la conformación territorial de los barrios se considerará: - Mínimo de solares 200; y. - Nivel de ocupación del suelo: complementación 51%.”

“Art. 4.- Unificación.- De no cumplir con estos requisitos las lotizaciones podrán unirse con otras lotizaciones de modo que se garantice por lo menos el número de lotes mínimos”.

“Art 5.- Nivel de Ocupación.- En cuanto al porcentaje del nivel de ocupación del suelo establecido en esta ordenanza servirá como parámetro referencial, el cual tomara en cuenta la municipalidad para la intervención del nuevo barrio conformado con los respectivos servicios, cuya implementación se realizará de manera progresiva”.

“Art. 6.- Concentraciones.- Exceptuase si dentro del nuevo barrio conformado existieren concentraciones de viviendas y previo informe técnico de viabilidad del departamento de Planificación, se procederá a realizar las obras requeridas para lo cual será indispensable que los posibles beneficiarios cuenten con la escritura del predio, las obras a ser implementadas en este caso serán las que puedan concebirse de manera independiente y no contemplen ser parte de un sistema; ejemplo redes de agua, alcantarillado, etc. Las concentraciones de viviendas podrán ser una o varias dentro de un mismo barrio, estas concentraciones deberán presentar condiciones de homogeneidad y la dispersión será la mínima posible”.

“Art. 9.- Del Proceso.- Con la sumilla del Sr. Alcalde se procederá a realizar un levantamiento de información base de la o las lotizaciones solicitantes en los formatos establecidos por la dirección de Planificación. De ser necesario un replanteo topográfico se procederá con el mismo y de existir variaciones de medidas y/o conflictos de linderos los mismos serán de entera responsabilidad de los involucrados quienes deberán llegar a acuerdos de modo que se solucione el conflicto, si este persiste se procederá con la legalización y/o reconocimiento del barrio, dejando que los conflictos existentes sigan el proceso legal pertinente según sea el caso. Una vez se cuente con la información necesaria se procederá a la elaboración del informe respectivo en el cual se indicará la factibilidad o no de la conformación del nuevo barrio. El informe será puesto a consideración del Sr. Alcalde quien pondrá a conocimiento del Concejo en pleno para su análisis y aprobación del ser el caso, a través de ordenanza”.

“Art. 10.- Condiciones Generales para la Conformación de Barrio.- En el caso de ser una sola lotización se realizará el análisis respectivo de conformación de un nuevo barrio y/o la unificación a un barrio existente. De no cumplir con el número mínimo de lotes y si las condiciones del territorio lo permiten podrá unir a barrios existentes. En el caso de ser dos o más las lotizaciones a unirse las mismas deberán presentar viabilidad morfológica de modo que se conforme una unidad regular de ser posible. En general dependerá del informe técnico los parámetros a utilizarse los mismos que deberán estar debidamente sustentados. En cuanto a los parámetros técnicos de ordenamiento del suelo se sujetarán a los previstos en el PRU vigente. De existir lotizaciones intermedias que no han solicitado su reconocimiento como barrio o la unificación y se encuentren





Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

*territorialmente inmersas dentro de esta conformación de un nuevo barrio las mismas automáticamente pasarán a formar parte del nuevo barrio conformado si técnicamente se ve la viabilidad de lo indicado. La legalización, reconocimiento o unificación de barrios no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización, reconocimiento o unificación constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad. En caso de existir una lotización informal dentro de un grupo de lotizaciones que soliciten el reconocimiento se analizará los siguientes aspectos: * Si la lotización informal tiene el número de lotes mínimos solicitados deberá ser tratado por la Ordenanza que establece el procedimiento para regularizar asentamientos humanos de hecho en el cantón La Joya de los Sachas * Si la lotización informal no cumple con el mínimo de lotes requeridos, se legalizará la situación de conformación de barrio más no la tenencia de cada solar. En todo caso se analizará la factibilidad de que una lotización informal forme parte de la propuesta de barrio a ser legalizado y/o reconocido”.*

(Lo resaltado me corresponde)

“DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA.- En concordancia con la disposición general segunda de la ordenanza sustitutiva que reglamenta la planificación y elaboración de presupuestos participativos del cantón La Joya de los Sachas, que establece como requisitos para ingresar nuevos barrios: tener mínimo 200 solares y un nivel de complementación del 51%; éstos datos deben ser considerados únicamente para la regulación de acceso a los presupuestos participativos”.

3.- ANÁLISIS:

3.1.- Al Gobierno Municipal le corresponde la competencia del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, consecuentemente atender el proceso de anexión de la lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, situado dentro de la jurisdicción del cantón La Joya de los Sachas.

3.2.- Según Informe Técnico N°013-UGR-DGA-GADMCJS-2026, el Jefe de la Unidad de Riesgos, indica que: Una vez realizada la inspección de campo y con base en la información disponible para el proceso de anexión de la lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, que comprende 16 manzanas y 127 lotes, se informa lo siguiente: *“En la actualidad se encuentra FUERA DEL NIVEL ALTO de susceptibilidad ante riesgos de Inundación por desbordamiento, Erosión fluvial y Deslizamiento.*

Se presenta en sitios específicos la susceptibilidad ante el riesgo de inundación por anegamiento de CARÁCTER MITIGABLE, considerando los antecedentes registrados en el sector.

Respecto a la amenaza antrópica la Lotización Norte Uno limita con la estación de bombeo Norte Uno y además en su interior en la actualidad existe la presencia de mecheros activos a una distancia aproximada de 400 metros aproximados. Ante esta apreciación requieren la evaluación y delimitación correspondiente por el área o institución pertinente.”

3.3.- De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-DGAPA-2026-1512-M-GD de 15 de junio de 2026, suscrito por el Director de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado, indica que: *“CONCLUSIÓN. En virtud de lo expuesto, esta Dirección emite criterio técnico favorable dentro del ámbito de sus competencias para el proceso de anexión de la Lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, dejando constancia que actualmente los predios cuentan con sistemas individuales de saneamiento y que la planificación institucional contempla, a futuro, la incorporación progresiva de los servicios de alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial y demás servicios básicos, una vez culminados los estudios y diseños definitivos del Plan Maestro actualmente en ejecución.”*

3.4.- Conforme se desprende del Informe Técnico No. 021-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 15 de julio del 2026, se concluye que la Dirección de Gestión de Planificación del GADMCJS, indica que: *“En general la propuesta de delimitación de barrio conformado por la “zona de expansión Norte Uno, lotización Norte Uno,*

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

zona de expansión los Laureles y barrio Los Laureles", es factible, estableciendo la siguiente DESCRIPCIÓN DE LINDEROS Y COLINDANTES:

LINDERO	DESCRIPCIÓN
NORTE	Del punto P1 al P2, 242.94 metros, con vía a Pompeya. Del punto P4 al P5, 367.91 metros, con vía a Pompeya.
SUR	Del punto P8 al P9, 714.60 metros, con lote de Armas Wilson, lote del GADMCJS, lote de Balcázar Hugo y lote de Campoverde Luisa.
ESTE	Del punto P2 al P3, 107.90 metros, con vía a Pompeya. Del punto P3 al P4, 24.15 metros, con vía a Pompeya. Del punto P5 al P6, 46.23 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión. Del punto P6 al P7, 139.28 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión. Del punto P7 al P8, 359.25 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión.
OESTE	Del punto P9 al P10, 419.12 metros, con Avenida Los Fundadores y un derecho de vía de 50 metros de ancho. Del punto P10 al P11, 165.81 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros. Del punto P11 al P12, 72.18 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros. Del punto P12 al P1, 158.94 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros.
ÁREA TOTAL	44.7275 ha.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS "BARRIO LOS LAURELES"		
POLÍGONO PROPUESTO		
Ítem	Superficie (ha.)	Porcentaje (%)
Lotes de propiedad privada	32.3608	72.35
Área Comunal	3.0781	6.88
Área Verde	0.0298	0.07
Calles y vías	9.2588	20.70
Total	44.7275	100

3.5.- En relación con la presencia de mecheros existentes dentro del polígono del barrio, se deja constancia de que las franjas de protección previstas en el Anexo 3 del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), "Norma que determina las afectaciones por obra o interés público y protección de infraestructura", serán de observancia obligatoria en los procedimientos y trámites administrativos que se gestionen sobre los predios comprendidos dentro de dicha área de afectación, de conformidad con la normativa municipal vigente.

3.6.- Los datos técnicos que se encuentran detallados en el informe técnico antes descrito, es responsabilidad exclusiva de la Dirección de Gestión de Planificación, así como el determinar el cumplimiento de la conformación de los lotes mínimos como el nivel de ocupación del suelo.

3.7.- De conformidad con lo determinado en el Art. 10 de la ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, en el caso de ser una lotización se realizará el análisis respectivo para la unificación a un barrio existente.



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

De no cumplir con el número mínimo de lotes y si las condiciones del territorio lo permiten se podrá unir a barrios existentes.

La legalización, reconocimiento o unificación de barrios no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización, reconocimiento o unificación constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad.

Así también la DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA del cuerpo normativo antes mencionado, determina que en concordancia con la disposición general segunda de la ordenanza sustitutiva que reglamenta la planificación y elaboración de presupuestos participativos del cantón La Joya de los Sachas, que establece como requisitos para ingresar nuevos barrios: tener mínimo 200 solares y un nivel de complementación del 51%; estos datos deben ser considerados únicamente para la regulación de acceso a los presupuestos participativos.

4.- CRITERIO:

Por lo expuesto, es criterio de Procuraduría Síndica que, al existir la necesidad de los moradores de la Lotización Norte Uno al barrio Los Laureles, y al contar con la viabilidad técnica por parte de la Dirección de Gestión de Planificación, Dirección de Gestión de Agua Potable y Alcantarillado y la Jefatura de Riesgos del GAD Municipal del cantón La Joya de los Sachas, es procedente la delimitación del Barrio Los Laureles y anexión de la Lotización Norte Uno, perteneciente a la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, considerando que el área técnica determina que el nivel de ocupación del suelo es del 52%, mismo que supera el porcentaje mínimo del 51% conforme lo dispuesto en el Art. 3 de la Ordenanza ibidem; así también en la Disposición General Única del mismo cuerpo legal indica que el cumplimiento el nivel de complementación se deben considerar únicamente para la regulación de acceso a los presupuestos participativos.

Razón por la cual se recomienda señora Alcaldesa, se ponga en conocimiento del seno del Concejo Municipal en la sesión que Usted estime conveniente la solicitud de la delimitación del Barrio Los Laureles y anexión de la Lotización Norte Uno, perteneciente a la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, conforme lo determinado en el Art. 57, literal z) del COOTAD; y en el caso de que sea favorable se deberá realizar las siguientes gestiones administrativas:

4.1.- Aprobar mediante Ordenanza la delimitación del Barrio Los Laureles y anexión de la Lotización Norte Uno, perteneciente a la ciudad y cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana, conforme se desprende del Informe Técnico N°. 021-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 15 de julio del 2026, quedando determinado con los siguientes linderos y dimensiones:

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

LINDERO	DESCRIPCIÓN
NORTE	Del punto P1 al P2, 242.94 metros, con vía a Pompeya. Del punto P4 al P5, 367.91 metros, con vía a Pompeya.
SUR	Del punto P8 al P9, 714.60 metros, con lote de Armas Wilson, lote del GADMCJS, lote de Balcázar Hugo y lote de Campoverde Luisa.
ESTE	Del punto P2 al P3, 107.90 metros, con vía a Pompeya. Del punto P3 al P4, 24.15 metros, con vía a Pompeya. Del punto P5 al P6, 46.23 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión. Del punto P6 al P7, 139.28 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión. Del punto P7 al P8, 359.25 metros, con el límite urbano de La Joya de los Sachas y la red de alta tensión.
OESTE	Del punto P9 al P10, 419.12 metros, con Avenida Los Fundadores y un derecho de vía de 50 metros de ancho. Del punto P10 al P11, 165.81 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros. Del punto P11 al P12, 72.18 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros. Del punto P12 al P1, 158.94 metros, con Avenida Los Fundadores y derecho de vía de 50 metros.
ÁREA TOTAL	44.7275 ha.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS "BARRIO LOS LAURELES"		
POLÍGONO PROPUESTO		
Ítem	Superficie (ha.)	Porcentaje (%)
Lotes de propiedad privada	32.3608	72.35
Área Comunal	3.0781	6.88
Área Verde	0.0298	0.07
Calles y vías	9.2588	20.70
Total	44.7275	100

Adjunto proyecto de Ordenanza.

4.2.- Aprobar los planos de la delimitación del Barrio Los Laureles y anexión de la Lotización Norte Uno, remitido mediante Informe Técnico No. 021-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 15 de julio del 2026.

4.3.- Aclarando que la anexión de la Lotización Norte Uno al Barrio Los Laureles, no implica el reconocimiento de las construcciones existentes ni la legalización de los derechos de propiedad a favor de los poseedores. En ningún caso la legalización, reconocimiento o unificación del barrio constituirá título traslativo de dominio, ni modo de adquisición del derecho de propiedad, conforme lo estipulado en el Art. 10 de la ORDENANZA QUE RECONOCE Y LEGALIZA LAS LOTIZACIONES COMO BARRIOS DENTRO DE LA ZONA URBANA DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Remito expediente administrativo electrónico anexo en el sistema digital institucional eDoc,

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente,

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



Informe Nro. GADMCJS-PS-2026-0105-I-GD

La Joya de los Sachas, 18 de agosto de 2026

Dra. Rosa Herminia Álvarez Rivera
PROCURADORA SÍNDICA

Referencias:

- GADMCJS-DGP-2026-4319-M-GD

Anexos:

- Oficio20240401_10170016.pdf
- Informe de Riesgos N. 013 - Lotizacion Norte Uno-signed.pdf
- RESOLUCION_NORTE 1.pdf
- FIRMAS DE ASISTENCIA DE SOCIALIZACIÓN.pdf
- ACTA DE SOCIALIZACION DE PROPUESTA.pdf
- RESOLUCION_LOS LAURELES.pdf
- GADMCJS-DGAM-2026-1668-M-GD.pdf
- GADMCJS-DGAPA-2026-1512-M-GD (1).pdf
- PLANO DELIMITACION BARRIO LOS LAURELES-signed-signed-signed.pdf
- INFORME N°. 021-UOT-GADMCJS-2026-signed (1)-signed.pdf
- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES BARRIO LOS LAURELES.part5.rar
- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES BARRIO LOS LAURELES.part4.rar
- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES BARRIO LOS LAURELES.part3.rar
- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES BARRIO LOS LAURELES.part2.rar
- FICHAS REGISTRALES Y CATASTRALES BARRIO LOS LAURELES.part1.rar
- PROYECTO ORDENANZA LOS LAURELES Y ANEXIÓN LOTIZACIÓN NORTE UNO.doc

Copia:

Sr. Abg. César Augusto Vaca Nuñez
Subprocurador

NUT: GADMCJS-2024-5686

Acción	Siglas Unidad	Fecha
Elaborado por: César Augusto Vaca Nuñez	PS	2026-08-18



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208