



Informe No. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

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 DEL SEÑORES GAVILANEZ LLANOS PABLO ARNULFO Y LARREA LENIS SONIA JEMENIA, A FAVOR DEL GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS EN EL SECTOR 21 DE ENERO DE LA PARROQUIA RUMIPAMBA.

ANTECEDENTES:

- De acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-3138-M-GD** de fecha **22 de mayo 2026**, en que se dispone atender lo solicitado...
- Mediante **Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0312-I-GD** de fecha, **17 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. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

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,

INFORME BÁSICO N.-144-UOT-GADMCJS-2026, FECHA 9/03/2026 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. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

01. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.

Según Certificado del Registro de la Propiedad No. 33338 de fecha 21/05/2026

Nombres y Apellidos Completos	Cédula / Pasaporte / RUC
GAVILANEZ LLANOS PABLO ARNULFO	1707717763
LARREA LENIS SONIA JEMENIA	1709959553

02. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURAS.

Ubicación según el SIGC:

Parroquia

RUMIPAMBA

Sector

21 DE ENERO

Nombre del Predio

CUERPO
DOS

Clave catastral

2203565101002592000000000

Escritura Pública de: **COMPRAVENTA DE DERECHOS Y ACCIONES HEREDITARIOS**

Notaría

CUARTA

Cantón

LAGO AGRIO

Fecha de Celebración

07/11/2022

Fecha de Inscripción en Registro de la Propiedad

14/11/2022

Linderos Informativos según Escritura ó SIGC:

Lindero NORTE CON PREDIO DE URIARTE SANCHEZ FREDDY IGNACIO, EN 102,82 METROS.	Lindero SUR según Escrituras CON PREDIO DE GADPR RUMIPAMBA, ÁREA COMUNAL 21 DE ENERO, EN 152,38 METROS
Lindero ESTE según Escrituras CON PREDIO DE BEJARANO LUIS, EN 266 METROS	Lindero OESTE según Escrituras CON VÍA PÚBLICA, EN 271,45 METROS
Superficie TOTAL de Terreno según ESCRITURA	3,8700 HA
Superficie TOTAL de VENTAS	1,3273 HA
Superficie ACTUAL	2,5427 HA

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

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS
<u>ORDENANZA PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS., SECCIÓN III - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) Art. 262.- Error técnico aceptable de medición</u>

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



Informe No. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

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	2.5427	2.3767	-0.1660	-6.53

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

- DE LOS DATOS Y LINDEROS DEL PREDIO POR DONACIÓN SEGÚN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO ACTUALIZADO, y en base al 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.

SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE "02-A DONACIÓN A FAVOR DE GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 2203565101002768000000000	Lindero NORTE: • DEL P01-P02 CON UNA DISTANCIA DE 157.49 m CON LOTE CUERPO 02 RESULTANTE DE GAVILANEZ LLANOS PABLO ARNULFO	Lindero SUR: • DEL P03-P04 CON UNA DISTANCIA DE 154.43 m CON GADPR RUMIPAMBA ÁREA COMUNAL 21 DE ENERO
	Lindero ESTE: • DEL P02-P03 CON UNA DISTANCIA DE 60.88 m CON BEJARANO SILVIA	Lindero OESTE: • DEL P04-P01 CON UNA DISTANCIA DE 53.88 m CON CAMINO DE ACCESO CON UN ANCHO DE 6.00 m AL EJE
ÁREA TOTAL		0,8293 HA
COORDENADA REF :X: 285668.054 Y: 9988654.166		

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

A CONTINUACIÓN, LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO SOBRANTE

SEGÚN DATOS PROPUESTOS: LOTE “ 02 Resultante ” SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: 2203565101002769000000000	Lindero NORTE : DEL P01-P02 CON UNA DISTANCIA DE 167.99 m CON TIXE MONTERO IRMA ELIZABETH	Lindero SUR : DEL P03-P04 CON UNA DISTANCIA DE 157.49 m CON LOTE CUERPO 02-A A FRACCIONAR
	Lindero ESTE : DEL P02-P03 CON UNA DISTANCIA DE 95.64 m CON BEJARANO SILVIA	Lindero OESTE : DEL P04-P01 CON UNA DISTANCIA DE 104.98 m SIGUIENDO EL TRAZADO DEL CAMINO DE ACCESO CON UN ANCHO DE 6.00 m AL EJE
AREA TOTAL LEVANTAMIENTO		1.5474 HA
COORDENADA REF :X: 285627.072 Y: 9988750.100		

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 CUERPO 02-A	0.8293 HA
ÁREA LOTE CUERPO 02-RESULTANTE	1.5474 HA
AREA TOTAL	2.3767 HA

6.- DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE

Especialidad (Ing. /Arq./Top)	Nombre	Reg. Municipal
INGENIERO	ANGEL CEPEDA	DGP-2026

7.- CONCLUSIONES.

- El proyecto definitivo de fraccionamiento rural, presentado por casos especiales de fraccionamiento de acto por DONACION detallado anteriormente “LOTE CUERPO DOS”, 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.



Informe No. 026-VGH-FR-GADMCJS-2026

Fecha: 19/06/2026

- El fraccionamiento del bien inmueble RURAL, **NO AFECTA AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO** vigente.
- Que, conforme a los cuadros comparativos de áreas, se evidencia una diferencia de -0.1660 equivalente a -6.53 respecto al área originalmente registrada. En virtud de lo expuesto 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, se determina que el proyecto de fraccionamiento se encuentra fuera del rango permitido por la normativa vigente.

No obstante, al tratarse de un **Casos especiales de fraccionamiento de predios rurales por Donación** justificado, se considera procedente dar continuidad al trámite correspondiente, adicionalmente, el área resultante deberá regularizarse mediante la correspondiente escritura modificatoria.

- 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 21 DE ENERO, PARROQUIA RUMIPAMBA** cantón La Joya de los Sachas, provincia de Orellana.
- Que - Se emite este Informe técnico FAVORABLE para la continuidad del proceso.

10.- 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 sres propietarios junto al profesional particular.

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



Validar Únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**VIVIANA ZULEITH
GOMEZ HERRERA**

Arq. Viviana Zuleith Gomez Herrera

ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-GADMCJS



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208