



Arquitecto
Vito Arrobo Aguirre
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO:

INFORME TÉCNICO DE UN PREDIO RURAL PARA DONACION A FAVOR DEL GADMCJS CON UNA SUPERFICIE DE 0.8293 HA PARA LA EJECUCION DE PROYECTOS EN BENEFICIO DEL SECTOR 21 DE ENERO PARROQUIA RUMIPAMBA, CANTON LA JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA.

01. ANTECEDENTES:

De conformidad con el Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2026-4327-M-GD de fecha 16 de julio de 2026, suscrito por la Mgs. Linda Leyda Sancan Lino DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL en el que hace referencia oficio sin número, de fecha 21 de mayo de 2026, suscrito por los señores: GAVILANEZ LLANOS PABLO ARNULFO Y LARREA LENIS SONIA JEMENIA, mediante el cual solicita la aprobación de fraccionamiento por concepto de donación de un lote de terreno rural, con una superficie total de 2.5427 hectáreas, del cual se destinará un área de 0,8293 Ha a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas (GADMCJS), ubicado en el sector 21 de Enero, parroquia Rumipamba, cantón La Joya de los Sachas; a través del presente se deja constancia de la petición para el inicio del proceso de legalización del predio objeto de donación.

Mediante el informe Nro GADMCJS-DGP-UAC-2026-0312-I-GD de fecha 17 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez Echeverría, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, en el que emite la información catastral del predio.

En base a lo expuesto se informa lo siguiente:

02. BASE LEGAL:

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



INFORME N°. 06-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

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.

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

03. OBJETIVO

Sustentar la viabilidad técnica de aceptación de la donación de un terreno rural a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Joya de los Sachas, con el propósito de destinarlo a la ejecución de un proyecto de interés público que contribuya al desarrollo y beneficio de la comunidad, parroquia Rumipamba, sector 21 de enero del cantón La Joya de los Sachas en provincia de Orellana.

04. DATOS DEL PROPIETARIO/A/S.

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

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

05. 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**



INFORME N°. 06-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

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

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

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS																									
<u>ORDENANZA PARA LA APROBACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS., SECCIÓN III</u> - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) Art. 262.- Error técnico aceptable de medición																									
<table><tr><th colspan="3">En zonas rurales</th></tr><tr><th>De (m2)</th><th>Hasta (m2)</th><th>Porcentaje (%)</th></tr><tr><td>1</td><td>2000</td><td>2</td></tr><tr><td>2001</td><td>5000</td><td>3</td></tr><tr><td>5001</td><td>10000</td><td>4</td></tr><tr><td>10001</td><td>50000</td><td>6</td></tr><tr><td>50001</td><td>En adelante</td><td>7</td></tr></table>					En zonas rurales			De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)	1	2000	2	2001	5000	3	5001	10000	4	10001	50000	6	50001	En adelante	7
En zonas rurales																									
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)																							
1	2000	2																							
2001	5000	3																							
5001	10000	4																							
10001	50000	6																							
50001	En adelante	7																							
UNIDAD	ÁREA UTIL ESCRITURA	ÁREA TOTAL LEVANTAMIENTO	DIFERENCIA (-) O EXCEDENTE (+) DE ÁREA	%																					
HA	2.5427	2.3767	-0.1660	-6.53																					

07. DESCRIPCIÓN DEL LOTE 02-A SEGÚN LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO-PLANIMETRÍA.

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



AREA TOTAL	0,8293 HA
COORDENADA REF :X: 285668.054 Y: 9988654.166	

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		

08. DEL CUADRO AREAS DEL PREDIO GLOBAL

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

CUADRO DE AREAS DEL PREDIO GENERAL LEVANTADO	
ÁREA LOTE CUERPO 02-A	0.8293 HA
ÁREA LOTE CUERPO 02-RESULTANTE	1.5474 HA
AREA TOTAL	2.3767 HA

09. DATOS DEL PROFESIONAL RESPONSABLE DEL LEVANTAMIENTO PLÁNIMETRICO

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

10. COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

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



TRATAMIENTOS URBANÍSTICO DE INFLUENCIA DIRECTA DEL PREDIO
DONADO A FAVOR DEL GAD MUNICIPAL

POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, PIT4 – ACTIVIDADES AGROPECUARIAS Y FORESTALES

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

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

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



INFORME N°. 06-VGH UOT-GADMCJS-2026

Fecha: 17/07/2026

Los Tratamientos establecidos en los Polígonos de Intervención Territorial del sector 21 de enero en la parroquia Rumipamba perteneciente al cantón la Joya de los Sachas en la provincia de Orellana, según la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, ES EL POLIGONO DE INTERVENCIÓN RURAL PIT 4– Actividades Agropecuarias y Forestales

11. CONCLUSIONES.

Una vez revisados los antecedentes técnicos y administrativos que sustentan el presente proceso, se concluye que la donación efectuada por el señor GAVILANEZ LLANOS PABLO ARNULFO y LARREA LENIS SONIA JEMENIA, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de La Joya de los Sachas, del Lote “02-A” con un área de 0.8293 ha, cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente.

- La transferencia del predio fortalece el patrimonio municipal, al permitir su destinación a fines de utilidad pública y a la ejecución de proyectos de interés social, en concordancia con los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón 2023–2027 de *garantizar la provisión de servicios públicos de calidad*. En este contexto, el terreno será destinado para infraestructura que contribuirá al fortalecimiento del tejido social, la inclusión comunitaria y la participación ciudadana, lo que incide directamente en el mejoramiento de la calidad de vida y el bienestar integral de la población.
- Los Tratamientos definidos en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) aplicables a la Parroquia La Joya de los Sachas, Parroquia Rumipamba, sector 21 de enero, conforme a la ORDENANZA PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, establece que el lote se encuentra en el polígono de intervención territorial PIT 4– Actividades Agropecuarias y Forestales

12. RECOMENDACIONES.

- Se sugiere llevar a cabo una revisión jurídica conforme al marco legal vigente y, si corresponde, proceder con lo solicitado en el oficio de petición de este proceso. Cabe destacar que, desde una perspectiva técnica, se han cumplido todas las normativas y criterios técnicos pertinentes sobre el trámite de DONACIÓN de un predio rural.

Responsable



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**VIVIANA ZULEITH
GOMEZ HERRERA**

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

