

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



Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 29/11/2024

Arquitecto.  
Vito Arrobo.

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

**DATOS GENERALES**

**ASUNTO:**

INFORME TÉCNICO CONFORME LO ESTABLECE, LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS (CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS).

**BASE LEGAL:**

ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS. Art. 6.- formación del expediente administrativo... a) Levantamiento topográfico elaborado por el ...b) informe de la unidad de avalúos y catastros...c) informe respecto a regulaciones del PDyOT, plan de uso y gestión del suelo y determinando si se trata de lote o faja de terreno y determinando si el bien es un lote o faja y de las afecciones existentes...d) certificación respecto a determinar si el predio a regularizar se encuentra o no en zona de riesgo.

-De encontrarse en bien en área urbana o de expansión urbana, la dirección de planificación solicitara al registro de la propiedad ...

**UBICACIÓN:**

PROVINCIA : ORELLANA.  
CANTÓN : LA JOYA DE LOS SACHAS.  
PARROQUIA : SAN CARLOS.  
SECTOR : 01(CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS).

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



Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 29/11/2024

**ANTECEDENTES:**

-Conforme al OFICIO N.-WE-GADPRSC-045-2024, de fecha 26 de febrero del 2024, donde el SEÑOR. WILMAN HERNÁN ESPÍN OCHOA PRESIDENTE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL SAN CARLOS, solicita autorice la legalización de un del terreno ...

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0130-M-GD, de fecha 28 de marzo de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM-12".

-Conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0865-M-GD de fecha 02 de agosto de 2024, donde el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPÓGRAFO, adjunta el levantamiento planimétrico, el cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco.

-Y de acuerdo al Informe n° GADMCJS-UAC-2024-407-I, de fecha 21 de noviembre de 2024, emitida por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, donde emite el informe catastral...

-Y conforme al INFORME N° 053-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 12 de septiembre de 2024, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que Realizada la inspección del lote # 009, Manzana # 005, sector # 01, zona # 04 ubicado en la cabecera parroquial de San Carlos del Cantón La Joya de los Sachas, y en cumplimiento al Art. 18 literal d) de LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, el lote en la actualidad se encuentra FUERA DE LA ZONA DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DESLIZAMIENTO EN MASA...

-De acuerdo al Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0030-OF-GD, de fecha 22 de noviembre de 2024, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, donde se remite lo siguiente revisados los archivos del Registro de la Propiedad desde el año 1991 hasta la presente fecha, NO se ha encontrado datos de inscripción sobre el lote descrito anteriormente. razón por la cual no es posible cumplir con lo solicitado...

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



**Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024**

**Fecha: 29/11/2024**

Y conforme al Oficio Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0559-OF-GD de fecha 27 de noviembre de 2024, donde el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, me solicita comedidamente se emita el Informe Técnico correspondiente.

**DESARROLLO:**

Una vez que se ha procedido a realizar la revisión y análisis en lo que respecta al área técnica, conforme lo establece LA ORDENANZA QUE REGULA EL PROGRESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, sobre la legalización del predio global la cual consta con las siguientes características:

**A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ("GADMCJS-2024-RBM-12").**

**Lote** : 009.

**Manzana:** 005.

**Sector** : 01 (CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS).

**Zona** : 04.

**Linderos y dimensiones.**

**Norte** . - DEL P01 AL P02 EN 26.97m CON CALLE 3.

**Sur** . - DEL P05 AL P06 EN 21.40m CON LOTE 05.

DEL P07 AL P08 EN 28.80m CON LOTE 08.

**Este** . - DEL P02 AL P03 EN 37.67m CON AV. PRINCIPAL.

DEL P03 AL P04 EN 3.18m CON AV. PRINCIPAL.

DEL P04 AL P05 EN 18.93m CON AV. PRINCIPAL.

**Oeste** . - DEL P06 AL P07 EN 26.40m CON LOTE 08.

DEL P08 AL P01 EN 12.09m CON CALLE 3.

**Área total** : 1010.39m<sup>2</sup>

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n.º GADMCJS-UAC-2024-407-I):**

-Registro en el SIGC : GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS

-Predio : URBANO.

-Clave catastral : 220353040100500900000000

-Título de propiedad : NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA.

-Tenencia : PUBLICO.

Avalúo de la edificación: USD 00,00

Avalúo del terreno: USD 4.638,51

Valor de la propiedad: USD 4.638,51

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



Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 29/11/2024

**C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS**

Regulación							
Coeficiente de Ocupación del suelo							
C.O.S. (%)	C.O.S. Total (%)	C.U.S. Total (%)	Número de Pisos	Altura Máxima	Densidad (hab/ha)		
70	140	560	2	12	70/59		
Zona							
Zonificación		Lote Mínimo (m2)			Frente Mínimo		
PITU AER		400.00 m2			15.00 m		
Ocupación del Suelo							
Forma de Ocupación del suelo		Uso Principal			Clasificación del suelo		
AISLADO <input type="checkbox"/> PAREADO <input type="checkbox"/> CONTINUO <input type="checkbox"/> LINEA DE FABRICA <input checked="" type="checkbox"/>		RESIDENCIAL / MIXTA			AREA RURAL		
Uso Principal		Competible (IMPACTO)			Incompetible (IMPACTO)		
RESIDENCIAL / MIXTA		BAJO <input type="checkbox"/> MEDIO <input checked="" type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/>			BAJO <input type="checkbox"/> MEDIO <input checked="" type="checkbox"/> ALTO <input type="checkbox"/>		
Retiros							
Frontal (m)	Adosamiento Frontal	Lateral (m)	Adosamiento lateral	Posterior (m)	Adosamiento Posterior	Entre Bloques (m)	Adosamiento Entre Bloques
5.00	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	0.00	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	3.000	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	6.000	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

-EL LOTE 009 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN CARLOS, EL MISMO QUE NO ES FRUTO DE FAJAS O AFECCIONES.

-CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.

-NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE (PUGS).



**D.- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO CONFORME AL INFORME N° 053-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 12 de septiembre de 2024.**

**CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:**

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.
- Con estos antecedentes, recomiendo se atienda lo solicitado.

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



Informe No. 019-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 29/11/2024

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.  
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO