

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



Informe No. 001-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 07/01/2025

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 SEBASTIÁN DEL COCA - BARRIO 14 DE FEBRERO).

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 SEBASTIÁN DEL COCA.
SECTOR : 01(CABECERA PARROQUIAL SAN SEBASTIÁN DEL COCA - BARRIO 14 DE FEBRERO).

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



Informe No. 001-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 07/01/2025

ANTECEDENTES:

-Conforme al OFICIO S/N, de fecha 01 de marzo del 2024, donde el SEÑOR. JEFFERSON ZURITA, REPRESENTANTE LEGAL DE FEE, solicita autorice la legalización de un del terreno ...

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0132-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-2024-0682-M-GD de fecha 24 de junio 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-2024-358-I, de fecha 03 de octubre 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° 047-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 04 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 # 012, Manzana # 008, sector # 01, zona # 05 ubicado en el barrio 14 de febrero, Parroquia San Sebastián del Coca 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 Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0197-M-GD, de fecha 03 de diciembre de 2024, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, donde se remite que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora

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



Informe No. 001-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 07/01/2025

TORRES CARVAJAL MERY MARLENE, NO consta inscrito el predio arriba detallado. Además, se deja constancia que el Registro de la Propiedad, lleva los índices en orden alfabético, por personas, NO por número de lote...

Y conforme al Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0197-M-GD de fecha 03 de diciembre de 2024, donde el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, me reasigna dicho trámite para emitir 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 : 012.

Manzana: 008.

Sector : 01 (CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN SEBASTIÁN DEL COCA - BARRIO 14 DE FEBRERO).

Zona : 05.

Linderos y dimensiones.

Norte . - DEL P01 AL P02 EN 20.00m CON LOTE 03.

Sur . - DEL P03 AL P04 EN 20.00m CON CALLE 5 DE 10.00 M DE ANCHO.

Este . - DEL P02 AL P03 EN 24.50m CON LOTE 11.

Oeste . - DEL P04 AL P01 EN 24.50m CON LOTE 01.

Área total : 490.00m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n.º GADMCJS-UAC-2024-358-I):

-Registro en el SIGC : TORRES CARVAJAL MERY MARLENE

-Predio : URBANO.

-Clave catastral : 2203540501008012000000000

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

-Tenencia : PRIVADA.

Avalúo de la edificación: USD 9.736,53

Avalúo del terreno: USD 5.033,59

Valor de la propiedad: USD 14.770,12

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



Informe No. 001-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 07/01/202

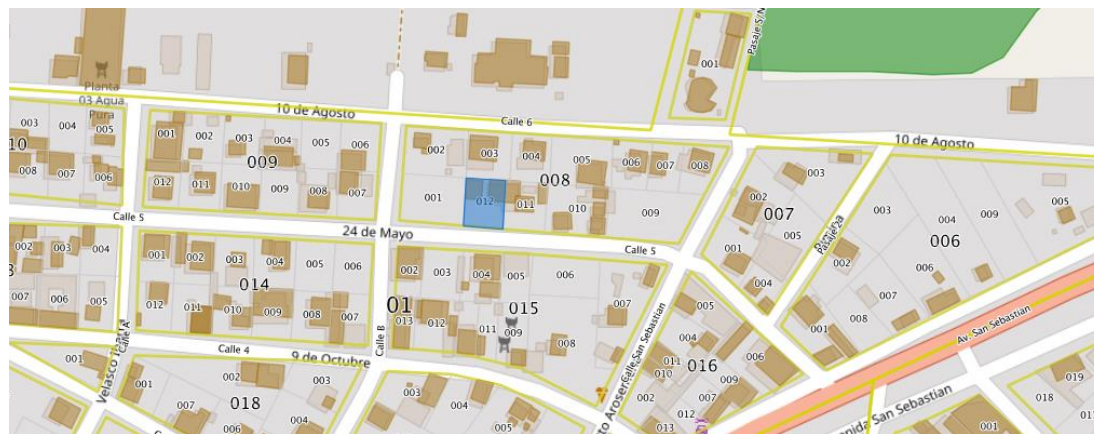
C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS

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	580	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 ☐ PAREADO ☐ CONTINUO ☐ LINEA DE FABRICA ☒		RESIDENCIAL / MIXTA		AREA RURAL			
Uso Principal		Competible (IMPACTO)		Incompetible (IMPACTO)			
RESIDENCIAL / MIXTA		BAJO ☐ MEDIO ☒ ALTO ☐		BAJO ☐ MEDIO ☒ ALTO ☐			
Retiros							
Frontal (m)	Adosamiento Frontal	Lateral (m)	Adosamiento lateral	Posterior (m)	Adosamiento Posterior	Entre Bloques (m)	Adosamiento Entre Bloques
5.00	SI ☐ NO ☒	0.00	SI ☐ NO ☒	3.000	SI ☒ NO ☐	6.000	SI ☐ NO ☒

-EL LOTE 012 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL URBANA SAN SEBASTIÁN DEL COCA - BARRIO 14 DE FEBRERO, 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° 047-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 04 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. 001-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 07/01/2022

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



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



www.gadjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA
SACHA
¡Renacemos!