



INFORME N°. 002-BM-UOT-GADMCJS-2024

PARA: Arq. William Fernando Caizatoa Guamba – Director de Gestión de Planificación (Subrogante)

DE: Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial

FECHA: 25 de octubre de 2024

ASUNTO: INFORME TÉCNICO CONFORME LO ESTABLECE, 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 (PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA).

1. 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, en el artículo. 6 con respecto a la 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 el bien en área urbana o de expansión urbana, la dirección de planificación solicitara al registro de la propiedad (...).

2. ANTECEDENTES

En referencia al expediente administrativo signado con el NUT GADMCJS-2022-6671, del proceso de los Sres. SILVA SILVA CARLOS EDUARDO y MORENO MAZA DODA OFELIA, mediante el cual solicita la legalización de un bien inmueble mostrenco Lote N°008, manzana N°05, sector: 02, ubicado en la Cabecera Parroquial Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas, Provincia de Orellana.

Realizado el levantamiento planimétrico por parte del equipo topográfico de la Unidad de Ordenamiento Territorial, levantado y dibujado por el señor topógrafo Milton Godoy, del lote #08, manzana #05, sector 02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana, cantón la Joya de los Sachas, provincia de Orellana; se verifica que el mismo tiene un área total de 446.09 m², con los siguientes linderos:

NORTE: Del P01 al P02 en 30.25 m con lote 07
SUR: Del P03 al P04 en 15.00 m con lote 09 y
DEL P04 al P05 EN 14.90 CON LOTE 10
ESTE: Del P02 al P03 en 15.00 m con CALLE 5
OESTE: Del P05 al P01 en 15.00 m con lote 13



De acuerdo con el Informe nº GADMCJS-UAC-2024-243-I de fecha 04 de julio de 2024, emitido por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington, Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, cumpliendo con lo dispuesto en “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”, artículo 6, literal b en la cual indica que el expediente debe contener un Informe del/a responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros respecto a certificar el registro catastral, avalúo del bien, si se encuentra dentro del área urbana, de expansión urbana o rural y si se encuentra catastrado a nombre de alguna persona.

Revisado el Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2024, archivos físicos catastrales, realizada la inspección insitu; y en base al expediente de legalización de Bien Mostrenco, en favor del poseionario Moreno Maza Doda Ofelia, se constató que corresponde al lote #008, manzana #005, sector #02, zona #09 de la cabecera parroquial urbana Unión Milagreña y tiene un historial de registro como a continuación se detalla:

Registro en el SIGC: SILVA SILVA CARLOS EDUARDO
Clave Catastral: 220358090200500800000000 Zona: Urbana
Historial registro catastral: Desde el año 2004
Ubicación: Parroquia: Unión Milagreña;
Cabecera parroquial urbana Unión Milagreña
zona #09, sector #02, manzana #005, lote # 008;
Dirección: Calle “5”

Servicios e Infraestructura Básica: Red Agua potable, energía eléctrica, Vía adoquinada, recolección de basura, etc.

Área de terreno: 446,09 m²
Edificación: SI (80,00 m²)
Escritura: No (REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA)
Tenencia: Posesionario
Avalúo de la edificación: USD 12.088,96
Avalúo del terreno: USD 3.365,42
Valor de la propiedad: USD 15.454,38

En base al Informe N° 049-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 09 de septiembre de 2024, emitido por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho, jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GADMCJS, en el que establece lo siguiente:

Realiza la inspección visual IN-SITU, revisado el marco legal aplicables vigente y cumpliendo con lo dispuesto en el ARTÍCULO 13 DE LA ORDENANZA QUE REGLAMENTE EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS MOSTRENCOS EN POSESIÓN DE PARTICULARES Y E INSTITUCIONES PÚBLICAS EN EL CANTÓN DE LA JOYA DE LOS SACHAS Y EL ART. 5 DE LA REFORMA. Informo que el LOTE # 008, MANZANA# 005, SECTOR# 02 se encuentra FUERA de ZONAS DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DELIZAMIENTO EN MASA.

De conformidad con el Informe No. 008-LC-BM-GADMCJS-2024 de fecha 25 de enero de 2023 emitido por el arq. Willian Cabay, analista de ordenamiento territorial, en el que realiza las siguientes observaciones:



- SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL UNIÓN MILAGREÑA (CENTRO POBLADO DE LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA)
- CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.
- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO (INF-N° 20- GADMCJS-GR-2022 de fecha 23 de Agosto del 2022) O ÁREAS VERDES COMUNALES, LA MISMA QUE NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE

De acuerdo con el OFICIO N° 015-RPM-GADMCJS-2024 de fecha 12 de noviembre de 2024, emitido por el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, en el que indica que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de los señores SILVA SILVA CARLOS EDUARDO y MORENO MAZA DORA OFELIA, 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.

CONCLUSIONES

Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisada la información catastral, y conforme a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2021-2025 Y LA FORMULACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS Y 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, emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral referencial 220358090200500800000000, ubicado como lote #08, manzana #05, sector 02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana, con un área total de 446.09 m² conforme al levantamiento planimétrico georeferenciado, con los siguientes linderos: al NORTE del P01 al P02 en 30.25 m con lote 07, SUR: del P03 al P04 en 15.00 m con lote 09 y del P04 al P05 EN 14.90 CON LOTE 10, ESTE: del P02 al P03 en 15.00 m con CALLE 5, OESTE: del P05 al P01 en 15.00 m con lote 13.

Se verifica que el lote lote #08, manzana #05, sector 02, zona 09, Unión Milagreña, Cabecera parroquial urbana, consta registrado a nombre de Silva Silva Carlos Eduardo desde el año 2024, posee servicios de infraestructura básica como red de agua potable, energía eléctrica, vía adoquinada, recolección de basura. Además, en el

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



predio se encuentra una edificación de 80,00 m², no registra datos de escritura pública cuya tenencia es del poseionario. El avalúo de la edificación es de USD 12.088,96 ; el

avalúo del terreno es de USD 3.365,42 dando como Valor de la propiedad de USD 15.454,38.

El lote en mención cumple con todas las regulaciones mínimas de las cabeceras parroquiales, se encuentra FUERA de ZONAS DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DELIZAMIENTO EN MASA; así como también se ha constatado que a nombre de los señores SILVA SILVA CARLOS EDUARDO y MORENO MAZA DORA OFELIA, NO consta inscrito el predio arriba detallado.

Responsable:

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre
**JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
GADMCJS**