

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



Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 29/01/2025

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 UNIÓN MILAGREÑA).

**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 : UNIÓN MILAGREÑA.  
SECTOR : 02(CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA).

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



**Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2025**

Fecha: 29/01/202

**ANTECEDENTES:**

-Conforme al OFICIO S/N, de fecha 27 de junio del 2024, donde el Señor. Carlos Abel Ruiz Poveda, presidente de la Cabecera parroquial Unión Milagreña, solicita autorice la legalización de un del terreno ...

-Y de acuerdo al **Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0352-M-GD**, de fecha **10 de julio de 2024**, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "**GADMCJS-2024-RBM-055**".

-Conforme al **Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2024-2828-M-GD** de fecha **22 de julio de 2024**, donde la Mgs. Linda Leyda Sančan Lino DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN le dispone el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPÓGRAFO, realizar el levantamiento planimétrico, el cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco y con fecha 2025-01-06 el topógrafo Milton Godoy adjunta la planimetría de dicho trámite.

-Y de acuerdo al **Informe n° GADMCJS-UAC-2024-446-I**, de fecha **26 de diciembre 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° 069-UGR-DGP-GADMCJS-2024** de fecha **INFORME N° 069-UGR-DGP-GADMCJS-2024**, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que Realizada la inspección al lote # 001, Manzana # 004, sector # 01, zona # 09 ubicado en la cabecera parroquial de Unión Milagreña, 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 susceptibilidad a Deslizamiento o movimiento en masa, Erosión Fluvial e Inundación.

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



Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 29/01/2025

-De acuerdo al Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2025-0002-OF-GD, de fecha 07 de enero de 2025, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, donde se remite que al respecto me permito indicar, que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor PAREDES RAMOS JOSE ELIAS, 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.

**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-055")**

Lote : 001.

Manzana: 004.

Sector : 02 (Cabecera parroquial urbana Unión Milagrefía).

Zona : 09.

**Linderos y dimensiones.**

Norte . - DEL P01 AL P02 EN 24.65m CON AVENIDA PRINCIPAL DE 17.00M DE ANCHO.

Sur . - DEL P03 AL P04 EN 24.90m CON LOTE 11.

Este . - DEL P02 AL P03 EN 23.16m CON LOTE 02.

Oeste . - DEL P04 AL P01 EN 24.40m CON CALLE 3 DE 10.00M DE ANCHO.

Área total : 584,75m<sup>2</sup>

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n.º GADMCJS-UAC-2024-446-I):**

-Registro en el SIGC : PAREDES RAMOS JOSE ELIAS

-Predio : URBANO.

-Clave catastral : 220358090200400100000000

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

-Tenencia : PRIVADA.

Avalúo de la edificación: USD 358,66

Avalúo del terreno: USD 4.351,94

Valor de la propiedad: USD 4.710,60

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



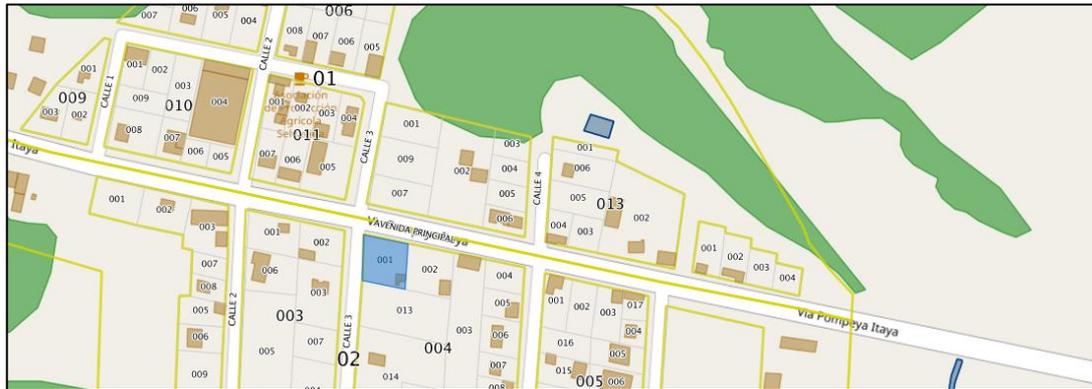
Informe No. 002-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 29/01/2025

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

Regulación							
Coeficiente de Ocupación del suelo							
C.O.S. (%)	C.O.S. Total (%)		Número de Pisos	Altura Máxima	Densidad (hab/ha)		
70	140		2	3	45/36		
Zona							
Zonificación	Lote Mínimo (m <sup>2</sup> )		Frente Mínimo				
PITU 4	500.00 m <sup>2</sup>		20.00 m				
Ocupación del Suelo							
Forma de Ocupación del suelo		Uso Principal			Clasificación del suelo		
AISLADO <input checked="" type="checkbox"/> PAREADO <input type="checkbox"/> CONTINUO <input type="checkbox"/> LINEA DE FABRICA <input type="checkbox"/>		RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD			URBANO		
Uso Principal		Compatible (IMPACTO)			Incompatible (IMPACTO)		
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD		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
3.00	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	3.00	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	3.000	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	6.00	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>

- EL LOTE 001 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA, 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° 069-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 06 de octubre 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. 002-LC-BM-GADMCJS-2025

Fecha: 29/01/202

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.  
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO