



## INFORME N°. 021-UOT-GADMCJS-2024

**PARA:** Arq. Linda Leyda Sancan Lino– Directora de Gestión de Planificación

**DE:** Ing. Jimmy Alulema – Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial

**FECHA:** 10 de abril del 2024

**ASUNTO:** INFORME TÉCNICO PARA INSCRIPCIÓN EN EL CATASTRO DE UN PREDIO COMUNAL PARA EL BARRIO JUMANDY

### 1. ANTECEDENTES

En atención al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-2023-2246-M-GD, trámite NUT: GADMCJS-2023-12952, **en el cual informa** que “*el Ingeniero Víctor Tello, presidente del Barrio General Jumandy, mediante el cual indica que el barrio ha sido beneficiado con el presupuesto participativo 2023 para la construcción de la Casa Taller, que para efecto administrativo es necesario justificar el área donde se ejecutara la obra*” (...), **por ende solicita...**” emitir un informe catastral para continuar con el trámite de acuerdo a la Ley “.

De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2023-0976-M-G, de fecha 02 de noviembre de 2023, donde me dispone, emitir un informe detallado con la finalidad de que los lotes antes indicados se incorporen a los bienes vacantes o mostrencos al patrimonio municipal donde se adjunta el Informe No. 013- LC- RDB- GADMCJS- 2023 de Fecha: 02/11/2023.

CONFORME EL INF-N° 57- GADMCJS-GR- 2023 La Joya de los Sachas, 16 de octubre del 2023, emitido por el Lcdo. Jenry Simaleza Camacho. JEFE GESTIÓN DE RIESGOS DEL GADMCJS, donde expresa que es Factible continuar con el proceso que corresponda.

Mediante informe n° GADMCJS-UAC-2023-322-I de fecha, 23 de octubre de 2023 indica que una vez revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2023, alfanumérico y gráfico-módulo urbano, se constató que los predios y/o áreas de terrenos (cuerpo 1, superficie: 850,00 m<sup>2</sup>), ubicada en las coordenadas x: 293076.05; y: 9967017.22 / x: 293059.83; y: 9966972.11; detallada en la planimetría del documento INFORME N°. 032-UOT-GADMCJS-2023, **no se encuentran registrados en el sistema catastral municipal**, porque de acuerdo a los planos temáticos catastrales, estos predios y/o áreas de terreno, comprenden las áreas de afectación y/o protección del Río Quinchayacu o más conocido como Río Sacha.



De acuerdo a 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.

**Art. 6.- FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.** - Con la solicitud la Alcaldesa o el Alcalde dispondrá a Secretaría General la formación del expediente administrativo asignándole el código que le corresponda y remitirá lo actuado a la Dirección de Gestión de Planificación a efecto de que emita la siguiente documentación:

- a. Levantamiento topográfico elaborado por una/o o más técnicas/os municipales; del cual se determine ubicación, linderos, superficie, construcciones, las condiciones actuales en la que se encuentra el bien inmueble, los poseionarios en caso de haberlos y toda aquella información que se derive de la inspección in situ;
- b. Informe del/a responsable de la Unidad de Avalúos y Catastros respecto a certificar el registro catastral, avalúo del bien y si se encuentra dentro del área urbana, de expansión urbana o rural y si se encuentra catastrado a nombre de alguna persona; y,**
- c. Informe del/a Técnico responsable 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.

Con estos antecedentes procedo a emitir el presente informe.

## 2. DESARROLLO

### a) Ubicación del predio a regularizar

Provincia: ORELLANA.

Cantón:

LA JOYA DE LOS SACHAS.

Parroquia: LA JOYA DE LOS SACHAS.

Sector: 01 (BARRIO JUMANDY).



**b) Identificación del predio**

<p><b>CUERPO ( 01 )</b></p> <p>SEGÚN DATOS PROPUESTOS: <b>LOTE S/N</b></p> <p>SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: -</p> <p><b>AREA UTIL : 707.76 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>AREA AFECTADA: 142.24 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>AREA BRUTA : 850.00 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Lindero <b>NORTE</b> :</p> <p>EN 22.50 m CON CALLE ESTEFANIA CRESPO</p>	<p>Lindero <b>SUR</b> :</p> <p>EN 21.25 m CON PROYECCION DE CALLE JAIME ROLDOS</p>
	<p>Lindero <b>ESTE</b> :</p> <p>EN 43.80 m CON LOTES 03 -02-04-05</p>	<p>Lindero <b>OESTE</b> :</p> <p>EN 35.91 m CON AREA DE PROTECCION DE RIO.</p>
<p>DESCRIPCIÓN GRAFICA</p>		

<p><b>CUERPO ( 02 )</b></p> <p>SEGÚN DATOS PROPUESTOS: <b>LOTE S/N</b></p> <p>SEGÚN AVALÚOS Y CATASTROS: -</p> <p><b>AREA UTIL : 426.32 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>AREA AFECTADA: 447.62 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>AREA BRUTA : 873.94 m<sup>2</sup></b></p>	<p>Lindero <b>NORTE</b> :</p> <p>EN 23.45 m CON PROYECCION DE CALLE JAIME ROLDOS</p>	<p>Lindero <b>SUR</b> :</p> <p>EN 23.20 m CON LOTE 03</p>
	<p>Lindero <b>ESTE</b> :</p> <p>EN 36.40 m CON LOTES 08-09-01</p>	<p>Lindero <b>OESTE</b> :</p> <p>EN 36.40 m CON AREA DE PROTECCION DE RIO.</p>
<p>DESCRIPCIÓN GRAFICA</p>		



### c) Revisión de colindantes

Ficha catastral 394, Ficha catastral 11420, Ficha catastral 394 se determina que los linderos del lado oeste de estos predios colindan con un área verde, sin embargo no se evidencia que es producto de una lotización/urbanización y en el plano base de La Joya de los Sachas no se encuentra registrado ningún área verde en este sitio.



SIGC Avalúos y Catastros Catalogos Generales

Listado de Fichas Urbanas

Columns ▾

Clave Catastral	Propietario CI/RUC	Nombre Propietario
001		
002		
003		
004		
005		
006		
007		
008		
009		
010		
011		
012		
013		
014		
015		
016		
017		
018		
019		
020		
021		
022		
023		
024		
025		
026		
027		
028		
029		
030		
031		
032		
033		
034		
035		



**d) Regulaciones de uso de suelo**

**Área:** Urbana

**POLIGONO DE INTERVENCION (PIT):** PIT14

**TRATAMIENTO:** RENOVACIÓN

**USO DE SUELO PRINCIPAL:** ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES RESIDENCIA

**USO DE SUELO COMPLEMENTARIO:** RESIDENCIA SERVICIOS COMERCIO.

**USO DE SUELO RESTRINGIDO:** Los de comercio de maquinaria liviana y equipos en general Agricultura Urbana.

POLÍGONO DE INTERVENCIÓN	RETIROS				COEFICIENTE DE USO		AREAS MINIMAS			EDIFICABILIDAD					
	FRENTE	POSTERIOR	LATERAL	LATERAL	COS MÁX	CUS MÁX	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RELACIÓN LOTE	DENSIDADES hab/ha		BASICA		MÁXIMA	
										Neta	Bruta	PISOS	ALTURA	PISOS	ALTURA
	m	m	m	m	%	%	m2	m	Frente/fondo			N°	m	N° pisos	m
PITU 14	0	3	0	0	70	560	250	10	01:02.5	100	61	8	28	16	56

**e) Determinación de lote o faja**

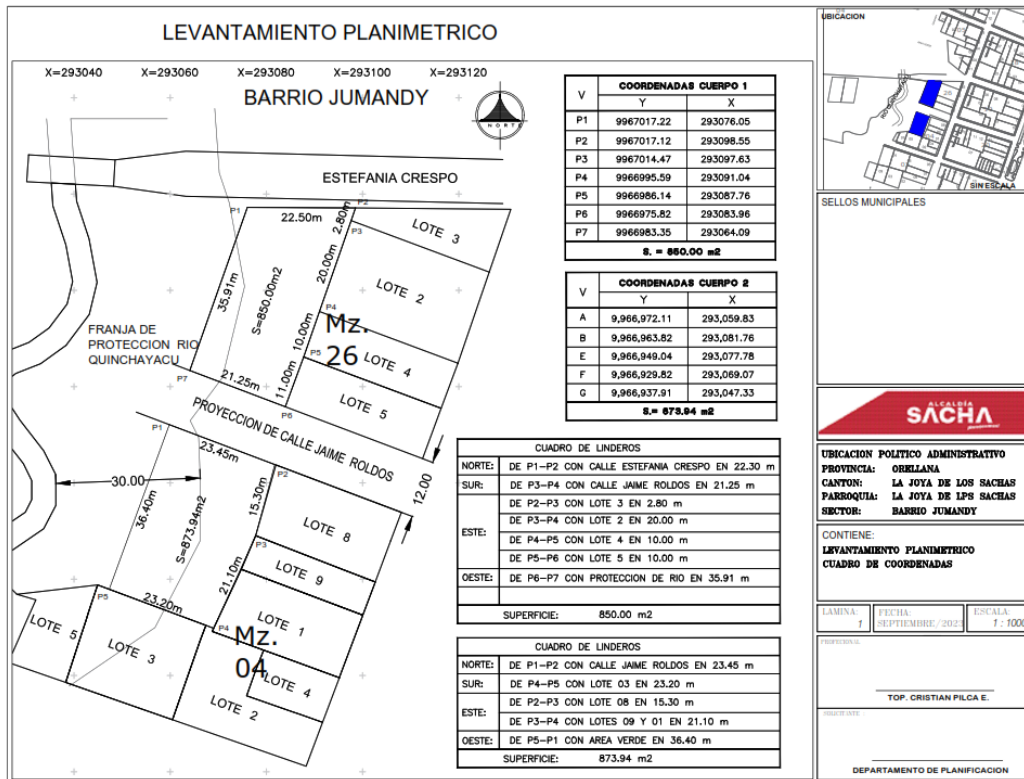
Revisada la planimetría adjunta se determina que se trata de un lote de terreno

**f) Determinación de afectaciones**

De acuerdo al informe INF-N° 57- GADMCJS-GR-2023 La Joya de los Sachas, 16 de octubre del 2023 Analizado la zona evaluada, una vez concluida la inspección del área comunal designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller en el barrio Jumandy de la parroquia La Joya de los Sachas, se determina en base a la información recopilada manifiesta que en la actualidad se evidencia un nivel de amenaza bajo de exposición poco probable ante inundaciones El área comunal cuerpo #1 de 850 m2 y cuerpo #2 de 873.94 m2 designada para el proyecto de (Construcción de una Casa Taller) se encuentra fuera de la zona de alto riesgo de inundación, erosión fluvial y deslizamiento en masa y desde el análisis de gestión de riesgos, expresa que es Factible continuar con el proceso que corresponda, siguiendo las recomendaciones que se describen en este informe, contribuirá a garantizar la reducción de la estabilidad del riesgo en la zona evaluada.



De acuerdo con el levantamiento planimétrico existe afectaciones por el retiro del río de acuerdo al siguiente gráfico,



### 3. CONCLUSIONES

Del análisis de la documentación se determina que los lotes corresponden a lotes baldíos

### 4. RECOMENDACIONES

Con la finalidad de continuar con la legalización de los predios para la implantación de un proyecto de casa taller para el barrio Jumandy y con la finalidad de dar cumplimiento con la ordenanza QUE REGULA EL PROCESO DE INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, SU USO Y ADJUDICACIÓN A FAVOR DE POSESIONARIOS EN EL CANTON LAJOYA DE LOS SACHAS Art. 6 literal b se recomienda ingresar al catastro y emitir las fichas catastrales.

### 5. FIRMA RESPONSABLE DEL INFORME

Mg. Jimmy Ernesto Alulema Alvarado  
JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCJS