

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

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996

Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 12/11/2024

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 CANTONAL LA JOYA DE LOS SACHAS BARRIO - AMAZONAS).

### 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 : LA JOYA DE LOS SACHAS.  
SECTOR : 06(BARRIO -AMAZONAS).

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

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996

Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 12/11/2024

## ANTECEDENTES:

-Conforme al OFICIO S/N de fecha 06 de marzo del 2024, donde la Señora. Merizalde Campoverde Dorila Lucrecia, solicita autorice la legalización de un del terreno ...

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-1136-M-GD, de fecha 25 de marzo de 2024, donde la Mgs. Linda Sancan, DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN, procede a indicar para la continuación del trámite pertinente que el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM-009".

-Conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0672-M-GD de fecha 21 de junio de 2024, donde el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPOGRAFO, adjunta el levantamiento planimétrico del predio 006 de la manzana 012, mismo que se encuentra dentro de la parroquial urbana LA JOYA DE LOS SACHAS, en cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco.

-Y de acuerdo al Informe n° GADMCJS-UAC-2024-357-I, de fechas, 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 se constató que el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Topografía Municipal (Lote 06, manzana n° 12, parroquia Joya de los Sachas -Barrio Amazonas), ...

-Y conforme al INFORME N° 068-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 20 de octubre de 2024, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, donde Realizada la inspección al lote # 006, Manzana # 012, sector # 06, zona # 01 ubicado en el Barrio Amazonas, Parroquia y 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 Y INUNDACIÓN..

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

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996

Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 12/11/2024

-De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0100-M-GD, de fecha 17 de junio de 2024, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, Dando contestación al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0629-M-GD, de fecha, 14 de junio de 2024, quien de conformidad al oficio sin número de fecha 04 de junio de 2024, suscrito por el señor Merizalde Campoverde Humberto Vinicio, mediante el cual solicita se rechace cualquier trámite personal, ya que es necesario sacar una escritura global a nombre de todos los herederos, SOLICITA EMITIR EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD ACTUALIZADO. Adjunto a la presente se servirá encontrar la ficha Registral No.- 11727, del lote solicitado, en referencia al lote No.- 6, Manzana 12, Sector 6, de una superficie de 338,96 metros cuadrados, No tiene Título inscrito, razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del predio antes indicado.

## 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-09").

Lote : 006.

Manzana: 012.

Sector : 06 (BARRIO AMAZONASA).

Zona : 01.

### Linderos y dimensiones.

Norte . - DEL P01 AL P02 EN 12.35m CON CALLE LOJA.

Sur . - DEL P03 AL P04 EN 12.35m CON LOTE 02.

Este . - DEL P02 AL P03 EN 27.40m CON LOTE 07 - LOTE 08 Y LOTE 09.

Oeste . - DEL P04 AL P01 EN 27.40m CON LOTE 12.

Área total : 338.39 m<sup>2</sup>

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

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996

Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 12/11/2024

## B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n° GADMCJS-UAC-2024-357-I):

-Registro en el SIGC : CAMPOVERDE ELENA MARIA  
-Predio : URBANO.  
-Clave catastral : 220350010601200600000000  
-Título de propiedad : NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA.  
-Tenencia : PRIVADA.

Avalúo de la edificación: USD 14.254,52  
Avalúo del terreno: USD 44.321,31  
Valor de la propiedad: USD 58.575,83

## C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS

| Regulación                                                                                                                                               |                                                                    |                  |                                                                                                       |               |                                                                                                       |                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Coeficiente de Ocupación del suelo                                                                                                                       |                                                                    |                  |                                                                                                       |               |                                                                                                       |                                                                    |
| C.O.S. (%)                                                                                                                                               | C.O.S. Total (%)                                                   | C.U.S. Total (%) | Numero de Pisos                                                                                       | Altura Máxima | Densidad (hab/ha)                                                                                     |                                                                    |
| 70                                                                                                                                                       | 480                                                                | 560              | 8                                                                                                     | 28            | 100/62                                                                                                |                                                                    |
| Zona                                                                                                                                                     |                                                                    |                  |                                                                                                       |               |                                                                                                       |                                                                    |
| Zonificación                                                                                                                                             |                                                                    | Lote Mínimo (m2) |                                                                                                       | Frente Mínimo |                                                                                                       |                                                                    |
| PITU 07                                                                                                                                                  |                                                                    | 250.00 m2        |                                                                                                       | 10.00 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                                                                                   |               | URBANO                                                                                                |                                                                    |
| Uso Principal                                                                                                                                            |                                                                    |                  | Compatible (IMPACTO)                                                                                  |               | Incompatible (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)                                                  |
| 0.00                                                                                                                                                     | SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> | 0.00             | SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>                                    | 3.000         | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>                                    | 6.000                                                              |
|                                                                                                                                                          |                                                                    |                  |                                                                                                       |               |                                                                                                       | Adosamiento Entre Bloques                                          |
|                                                                                                                                                          |                                                                    |                  |                                                                                                       |               |                                                                                                       | SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/> |

- EL LOTE 006 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL URBANA LA JOYA DE LOS SACHAS, 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).



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

Fundado el 9 de agosto de 1988 - Registro Oficial No. 996

Informe No. 016-LC-BM-GADMCJS-2024

D.- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO CONFORME AL INFORME N° 068-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 20 de octubre de 2024

## CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente
- Que conforme al Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2024-0100-M-GD de fecha 17 de junio de 2024, donde el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, EMITE QUE SE RECHACE CUALQUIER TRÁMITE PERSONAL, YA QUE ES UNA ESCRITURA GLOBAL A NOMBRE DE LOS HEREDEROS/ MERIZALDE CAMPOVERDE. (Adjunto a la presente se servirá encontrar la ficha Registral No. - 11727, del lote solicitado, en referencia al lote No. - 6, Manzana 12, Sector 6, de una superficie de 338,96 metros cuadrados, No tiene Título inscrito, razón por la cual deberá realizar el trámite correspondiente para obtener las escrituras a favor de todos los herederos Merizalde Campoverde, en razón de que el causante ha sido posesionario del predio antes indicado).

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.  
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO