

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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

Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 25/11/2024

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 (JOYA DE LOS SACHAS-BARRIO PRIMERO DE MAYO).

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 : 01(BARRIO PRIMERO DE MAYO).

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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

Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 25/11/2024

ANTECEDENTES:

-Conforme el OFICIO S/N de fecha 09 de julio del 2024, donde la Sra. Nancy Roció Rodríguez Yaguana, solicita autorice la legalización de un bien mostrenco del terreno ...

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0379-M-GD, de fecha 22 de julio de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: " GADMCJS-2024-RBM-063 ".

-Conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0932-M-GD de fecha 20 de agosto de 2024, donde el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPÓGRAFO, adjunta el levantamiento planimétrico del predio 006 de la manzana 011, mismo que se encuentra dentro del Barrio PRIMERO DE MAYO, en cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco.

-Y de acuerdo al Informe n° GADMCJS-UAC-2024-324-I, de fecha 12 de septiembre 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...

-Y conforme al INFORME N° 062-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 09 de octubre de 2024, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que Realizada la inspección del lote # 006, Manzana # 011, sector # 01, zona # 01, ubicado en el Barrio Iro de Mayo, Parroquia y Cantón La Joya de los Sachas, y del análisis de la información obtenida en campo se informa que no se ha identificado riesgos potenciales que puedan impactar al lote, se encuentra Fuera de la Zona de Alto Riesgo de Inundación, Erosión Fluvial y Deslizamiento en Masa...

-De acuerdo al Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0028-OF-GD de fecha 13 de noviembre de 2024, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, Certifica, que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO, NO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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

Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 25/11/2024

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-063 ").

Lote : 006.

Manzana: 011.

Sector : 01 (BARRIO: PRIMERO DE MAYO).

Zona : 01.

Linderos y dimensiones.

Norte . - DEL P01 AL P02 EN 13.53m CON CALLE LOS AUCAS.

Sur . - DEL P03 AL P04 EN 13.88m CON LOTE 04.

Este . - DEL P02 AL P03 EN 18.19m CON LOTE5.

Oeste . - DEL P04 AL P01 EN 18.28m CON LOTE 04.

Área total : 249,90 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n° GADMCJS-UAC-2024-324-I):

-Registro en el SIGC : RODRIGUEZ YAGUANA NANCY ROCIO.

-Predio : URBANO.

-Clave catastral : 220350010101100600000000

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

-Tenencia : POSESIONARIO.

Avalúo de la edificación: USD 15.211,70

Avalúo del terreno: USD 33.065,14

Valor de la propiedad: USD 48.276,84

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS

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

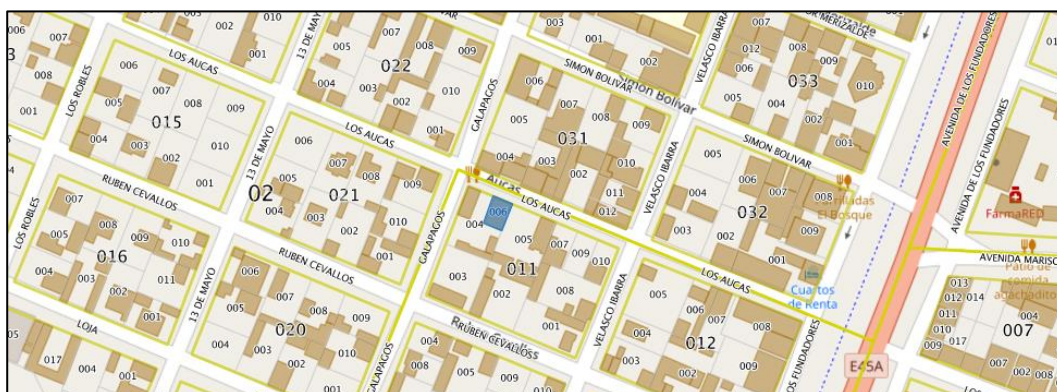
Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 25/11/2024

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 14		250.00 m2		10.00 m			
Ocupación del Suelo							
Forma de Ocupación del suelo			Uso Principal		Clasificación del suelo		
AISLADO ☐ PAREADO ☐ CONTINUO ☐ LINEA DE FABRICA ☒			RESIDENCIAL / MIXTA		URBANO		
Uso Principal		Compatible (IMPACTO)		Incompatible (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
0.00	SI ☒ NO ☐	0.00	SI ☒ NO ☐	3.000	SI ☒ NO ☐	6.000	SI ☐ NO ☒

- EL LOTE 006 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA JOYA DE LOS SACHAS (BARRIO PRIMERO DE MAYO, EL MISMO QUE NO ES FRUTO DE FAJAS O AFECCIONES.
- CUMPLE CON TODAS LAS REGULACIONES MÍNIMAS DE LA CABECERA CANTONAL.
- 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° 062-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 09 de octubre de 2024.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- Que se revise en la Secretaría 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

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

Informe No. 017-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 25/11/2024

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO