

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



Informe No. 021-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 09/12/2024

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 PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI).

**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 : ENOKANQUI.  
SECTOR : 01(CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI).

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



Informe No. 021-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 09/12/2024

**ANTECEDENTES:**

-Conforme al OFICIO N-GADPRE-2024-P-140, de fecha 24 de julio del 2024, donde la SEÑORA.CARMEN CURAY, PDTA. DEL GAD PARROQUIAL ENOKANQUI, solicita autorice la legalización de un del terreno ...

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0402-M-GD, de fecha 05 de agosto de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM- 067 ".

-Conforme al Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-1038-M-GD, de fecha 16 de septiembre de 2024, donde el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPÓGRAFO, adjunta el levantamiento planimétrico, el cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco.

-Y de acuerdo al Informe n° GADMCJS-UAC-2024-393-I, de fecha 29 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 conforme al INFORME N° 074-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 22 noviembre de 2024, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que Realizada la inspección del lote # 001, Manzana # 002, sector # 01, zona # 02 ubicado en la cabecera parroquial de Enokanqui del 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...

-De acuerdo al Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0032-OF-GD, de fecha 28 de noviembre de 2024, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, donde se remite que una vez revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, revisados los libros índices desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora CALDERON PAREDES

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



**Informe No. 021-LC-BM-GADMCJS-2024**

**Fecha: 09/12/2024**

MARIA EMPERATRIZ, 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...

Y conforme al Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2024-0032-OF-GD de fecha 28 de noviembre de 2024, donde el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, me reasigna dicho trámite para emitir el Informe Técnico correspondiente.

**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-067").**

**Lote** : 001.

**Manzana:** 002.

**Sector** : 01 (CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI).

**Zona** : 02.

**Linderos y dimensiones.**

**Norte** . - DEL P01 AL P02 EN 20.00m CON CALLE 2 DE MAYO.

**Sur** . - DEL P03 AL P04 EN 20.00m CON LOTE 02.

**Este** . - DEL P02 AL P03 EN 30.00m CON CALLE 30 DE ABRIL.

**Oeste** . - DEL P04 AL P01 EN 30.00m CON LOTE 06.

**Área total** : 600.00m<sup>2</sup>

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe n.º GADMCJS-UAC-2024-393-I):**

-Registro en el SIGC : CALDERON PAREDES MARIA EMPERATRIZ

-Predio : URBANO.

-Clave catastral : 220351020200200100000000

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

-Tenencia : PRIVADO.

Avalúo de la edificación: USD 4.315,07

Avalúo del terreno: USD 4.043,64

Valor de la propiedad: USD 8.358,71

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



Informe No. 021-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 09/12/2024

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

Regulación						
Coeficiente de Ocupación del suelo						
C.O.S. (%)	C.O.S. Total (%)	C.U.S. Total (%)	Número de Pisos	Altura Máxima	Densidad (hab/ha)	
70	140	560	2	12	70/59	
Zona						
Zonificación			Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo		
PITU AER			400.00 m2	15.00 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		AREA RURAL		
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)
5.00	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	0.00	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	3.000	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	6.000

-EL LOTE 001 SE ENCUENTRA EN LA ZONA URBANA DE LA CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI, 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° 074-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 22 noviembre 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. 021-LC-BM-GADMCJS-2024

Fecha: 09/12/2024

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Arq. William León Cabay Cabay.  
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO