

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



INFORME No. 016-DGP-BM-GADMCJS-2026

DE: Arq. Linda Leyda Sancan Lino / DIRECTOR DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA: Mgs. Lizeth Hinojosa Rojas / ALCALDE
ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. "GADMCJS-2024-RBM-016"
FECHA: 17 de julio del 2026

1. BASE LEGAL

El presente informe se sustenta en 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, NORMATIVA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA LA IDENTIFICACIÓN, DECLARATORIA E INCORPORACIÓN DE BIENES MOSTRENCOS AL PATRIMONIO MUNICIPAL, así como su posterior adjudicación a favor de los poseSIONARIOS que acrediten la posesión conforme a derecho.

2.- ANTECEDENTES

En referencia al documento S/N de fecha 05 de abril del año 2024, suscrito por la Señora Gaona Castillo Victoria Magdalena, quien solicita se incorpore o se declare como bien mostrenco con el fin de legalizar y obtener el título de propiedad del predio con clave catastral No. 2203550601013001, ubicado en el área urbana de la Parroquia Lago San Pedro, calle 9 de Octubre y La Joya.

3. FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0152-M-GD, de fecha 13 de abril del 2024, suscrito por la Abg. Liliana Rojas, Secretaria General, se procede a asignar el código del expediente administrativo Nro. GADMCJS-2024-RBM-016, correspondiente al trámite de declaratoria de bien mostrenco.

4. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA EL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Dentro del proceso administrativo se incorporan los siguientes documentos habilitantes:

a) Levantamiento topográfico

Del levantamiento topográfico realizado se determinan las siguientes características del predio:

Ubicación:

Provincia: Orellana
Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia: Lago San Pedro

Zona: 06
Sector: 01
Manzana: 13
Lote: 01

Linderos y dimensiones:

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



Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE 02
Sur. DEL P03-P04 EN 30.00 m CON CALLE LA JOYA DE 12.00 m DE ANCHO.
Este. DEL P02-P03 EN 18.00 m CON LOTE 10.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 18.00m CON CALLE 9 DE OCTUBRE DE 12.00 m DE ANCHO

Superficie total: 540,00 m²

b) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros

Mediante Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0155-I-GD, de fecha 8 de abril del 2026, suscrito por el Arq. Jorge Sánchez / Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, se informa que, revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC), tanto en su componente alfanumérico como gráfico, se constató el registro del predio con la siguiente información:

Registro en el SIGC: **GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA**
Clave Catastral: **2203550601013001000000000** Zona: **Urbana**
Historial registro catastral SIGC: Desde el año **2013**
Ubicación: **Lago San Pedro**
Zona **#06**, sector **#01**, manzana **#013**, lote **# 001**;
Calle principal: **“Calle 9 de Octubre y Calle la Joya”**.
Servicios e Infraestructura Básica: **Energía eléctrica, Red Pública de Agua, Recolección de basura, etc.**
Área de terreno: **540,00 m²**
Edificación: **00,00 m²**
Escritura: **NO** (NO CUENTA CON DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
Tipo de Ocupante: **Posesionario**
Avalúo de la edificación: **USD 00,00**
Avalúo del terreno: **USD 1.933,37**
Valor de la propiedad: **USD 1.933,37**

c) Informe técnico de Ordenamiento Territorial

Mediante Informe Nro. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026, de fecha 25 de mayo de 2026, suscrito por la Arq. Viviana Gómez, Analista de Ordenamiento Territorial, se concluye que el predio identificado con clave catastral: **2203550601013001000000000**:

Se encuentra ubicado dentro de la zona urbana de la cabecera parroquial.

- No corresponde a áreas provenientes de fajas o afectaciones públicas.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas mínimas establecidas para la cabecera parroquial
- No se opone a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente.

d) Informe de la Unidad de Gestión de Riesgos

Mediante Informe Técnico No. 026-UGR-DGA-2026, de fecha 29 de abril de 2026, suscrito por el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho, Jefe de la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal, se determina que, luego de la inspección técnica realizada se concluye que el lote se encuentra fuera de nivel alto de susceptibilidad ante riesgos de inundación, erosión fluvial y deslizamiento.

e) Certificación del Registro de la Propiedad

Mediante el certificado, de fecha 18 de mayo de 2026, emitido por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, certifica que revisados los libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre de la señora GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA, NO consta inscrito el lote #001, manzana #013, sector #01, zona #06 de la cabecera urbana de la Parroquia Lago San Pedro, Cantón La Joya de los Sachas.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



f) Informe de la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Mediante Informe Nro. 016-BM-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 10 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre, Jefe de Ordenamiento Territorial, se concluye que, de conformidad con:

- La Ordenanza Sustitutiva que aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y su alineación al Plan Nacional de Desarrollo 2025–2029,
- El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón La Joya de los Sachas, y
- La Ordenanza que regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal.

ES PROCEDENTE Y FAVORABLE la declaratoria de bien mostrenco del predio identificado con clave catastral: **2203550601013001000000000**, ubicado en la Parroquia Lago San Pedro, Área Total: 540.00 m2, cuyas características físicas y catastrales han sido previamente descritas, el predio no registra escritura pública.

5. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

En virtud de los antecedentes expuestos y una vez revisados los informes técnicos, catastrales, territoriales y registrales que conforman el expediente administrativo No. "GADMCJS-2024-RBM-016", esta Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determina que el predio objeto del presente trámite:

- Se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano de la cabecera parroquial Lago San Pedro.
- No registra inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas y territoriales vigentes.
- No presenta restricciones por riesgo natural ni afectaciones públicas.

En consecuencia, es técnicamente procedente y favorable la declaratoria del predio como bien mostrenco, conforme lo establece la Ordenanza que regula el proceso de incorporación de bienes mostrencos al patrimonio municipal, su uso y adjudicación a favor de poseedores en el cantón La Joya de los Sachas.

Por lo expuesto, respetuosamente se recomienda continuar con el trámite administrativo correspondiente, conforme al procedimiento establecido en la normativa municipal vigente.

Atentamente,



Arq. Linda Leyda Sancan Lino
DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN
Elaborado Por. Lic. Sandra Rivera Bayas