

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



Informe No. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 25/05/2026

Arquitecto.

Vito Jefferman Arrobo Aguirre.

JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCJS

1. DATOS GENERALES

1.1 ASUNTO:

INFORME TÉCNICO RESPECTO A REGULACIONES DEL PDYOT, PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO Y DETERMINANDO SI SE TRATA DE LOTE O FAJA DE TERRENO Y DE LAS AFECTACIONES EXISTENTES. (UBICADO EN LA ZONA URBANA DE LAGO SAN PEDRO).

2. BASE LEGAL:

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, 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 (...)

3. ANTECEDENTES:

De acuerdo con el Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0152-M-GD de fecha 13 de abril de 2024, suscrito por la Abg. Liliana Rojas SECRETARIA GENERAL en el que emite el código del expediente administrativo es el siguiente: "GADMCJS-2024-RBM-016" para la legalización de un bien mostrenco identificado manzana #13, lote #01, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Lago San Pedro, y otorgando fiel cumplimiento al artículo 4 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.

-En base al levantamiento planimétrico realizado por el Topógrafo Milton Godoy, Topógrafo de Gestión de Planificación y la planimetría realizada por el Arq. Vito Arrobo, Jefe de Ordenamiento Territorial, en el que constan las dimensiones y superficies del lote solicitado.



Av. Los Fundadores y Jaime Roldós



gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec



www.munjoyasachas.gob.ec



(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA
SACHA
¡Renacemos!

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



Informe No. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 25/05/2026

- De acuerdo al Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0392-I-GD, de fecha 28 de julio de 2026, emitida por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverría Jefe de Avalúos y Catastro donde emite el informe catastral y se constató el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Ordenamiento Territorial.

-Conforme al INFORME TÉCNICO N° 026-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 29 de abril de 2026, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que el lote en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto por a proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.

-Mediante el certificado, de fecha 18 de mayo de 2026, emitida 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.

4. UBICACIÓN:

PROVINCIA : ORELLANA.
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA: LAGO SAN PEDRO
ZONA: URBANA

5. 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 la cual consta con las siguientes características:

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



Informe No. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 25/05/2026

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2024-RBM-016"

Lote : 01.

Manzana: 13.

Sector: 01.

Zona : 06.

Linderos y dimensiones.

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

Área total : 540.00 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0392-I-GD)

Registro en el SIGC : GAONA CASTILLO VICTORIA MAGDALENA

Zona: : URBANA.

Clave catastral : 2203550601013001000000000

Escritura : No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).

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

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



Informe No. 013-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 25/05/2026

C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS



GAD LA JOYA DE LOS SACHAS

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO
(IPRUS)

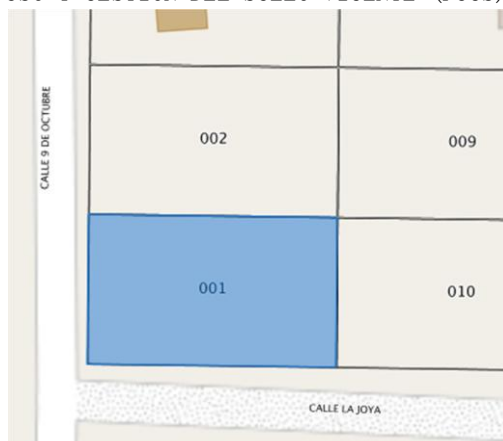


Regulación					
Coeficiente de Ocupación del suelo					
C.O.S. (%)	C.O.S. Total (%)	Número de Pisos	Altura de pisos planta baja	Altura de pisos planta alta	
70	140%	2	3.00	3.00	
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - SACHA PIT 04					
PIT	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo	Relación Frente / Fondo		
PIT 1- LSP	500.00 m2	20.00 m	0:01:05		
Ocupación del Suelo					
Forma de Ocupación del suelo		Tratamiento	Subclasificación	Clasificación del suelo	
ADOSADO ☐ PAREADO ☐ CONTINUO ☒ AISLADO ☐		CONSOLIDACIÓN	CONSOLIDADO	URBANO	
Uso Principal		Zonificación	TIENE LÍNEA DE FÁBRICA SI ☐ NO ☒		
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD		CO-1-CN-R2-CO			
Retiros					
Frontal (m) Adosamiento Frontal	Lateral I (m) Adosamiento lateral	Lateral D (m) Adosamiento lateral	Posterior (m) Adosamiento Posterior	Entre Bloques (m)	Adosamiento Entre Bloques
3.00 SI ☒ NO ☐	3.00 SI ☐ NO ☒	3.00 SI ☐ NO ☒	3.00 SI ☒ NO ☐	6.00	SI ☐ NO ☒

EL LOTE 01 SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ZONA URBANA DE LA PARROQUIA LAGO SAN PEDRO, EL MISMO QUE NO ES FRUTO DE FAJAS O AFECCIONES.

CUMPLE CON TODAS LAS **REGULACIONES MÍNIMAS** DE LA CABECERA PARROQUIAL.

NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE (PUGS).



D.- Indica que el lote en la actualidad, el predio detallado como: Lote # 001; Manzana # 013; Sector # 01; Zona # 06; ubicado en el Área Urbana, parroquia Lago San Pedro, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión. CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 026-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 29 de abril de 2026.

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



Informe No. 013-VGH-BM-GADMCS-2026

Fecha: 25/05/2026

6. CONCLUSIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 01 de la Manzana 13, Sector 01, Zona 06 ubicado en la zona urbana de Lago San Pedro, y en concordancia con lo establecido 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, se concluye lo siguiente:

El predio se encuentra dentro de la zona urbana de Lago San Pedro, sin ser resultado de fajas, cesiones o afectaciones.

Cumple con las regulaciones mínimas urbanísticas establecidas para la cabecera cantonal.

No contraviene las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) vigente.

En tal virtud, desde el punto de vista técnico, el predio es apto para la legalización conforme a la normativa municipal vigente, no existiendo impedimento para su incorporación y posterior adjudicación

7. RECOMENDACIONES:

- Con estos antecedentes, recomiendo continuar con el proceso respectivo acorde a la ordenanza.

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Viviana Zuleith Gomez Herrera
ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL