INFORME No. 005-DGP-BM-GADMCJS-2026

DE: Arq. Linda Leyda Sancan Lino / DIRECTOR DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA: Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas / ALCALDESA
ASUNTO: Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. "GADMCJS-2025-RBM-02"
FECHA: 08 de mayo 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

Mediante oficio sin número, de fecha 3 de septiembre del 2025, suscrito por el señor: CANO CUICHA CESAR RIGOBERTO, solicita a esta municipalidad la declaratoria del bien mostrencos, ubicado en el barrio central, calle Guayaquil y 10 de Agosto, zona No. 01, manzana No. 10 lote No. 06.

En atención a la solicitud presentada, se dio inicio al proceso administrativo correspondiente para la verificación técnica, catastral, jurídica y territorial del predio en mención.

3. FORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-SG-2025-1045-M-GD, de fecha 6 de septiembre del 2025, suscrito por la Abg. Liliana Rojas, Secretaria General, se procede a asignar el código del expediente administrativo Nro. GADMCJS-2025-RBM-027, 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: la Joya de los Sachas
Zona: 01
Sector: 07

Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.gadjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

Manzana: 10
Lote: 06

Linderos y dimensiones:

Norte.- DEL P01-P02 EN 23.36 m CON CALLE GUAYAQUIL DE 12.00M DE ANCHO.
Sur . - DEL P03-P04 EN 22.67 m CON LOTE 03.
Este . - DEL P02-P03 EN 28.58 m CON LOTE 07.
Oeste . - DEL P04-P01 EN 28.16 m CON LOTE 05.

Área total: 652.28 m²

b) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros

Mediante Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0178-I, de fecha 22 de diciembre de 2025, suscrito por Abg. Eduardo Jacinto Moreira Vélez / Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, Subrogante, 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:

Clave catastral: **22035001070100060000000000**
Provincia Cantón Parroquia Zona Sector Manzana Lote Unidad Bloque Piso
22 03 50 01 07 010 006 000 000 000
Registro en el SIGC: **CANO CUICHA CESAR RIGOBERTO**
Ubicación:
Provincia: Orellana, Cantón: **La Joya de los Sachas**,
Parroquia y ciudad: **La Joya de los Sachas**; Barrio: **Central**
Historial del Registro Catastral: **Desde el año 2000 hasta la fecha.**
Tipo de lote: **Urbano** Título de propiedad: **No** (Registra datos de Escrituras Públicas)
Tipo de ocupante: **Persona natural** Situación actual-ocupante: **Posesionario**
Superficie del lote: **652,28 m2**
Superficie de edificación: **141,99 m2**
Números de bloques (edificaciones): **3**
Valor del terreno: USD. 84.561,91 USD.
Valor de la edificación: USD 8.556,02
Valor de la propiedad: **USD. 93.117,93**

De acuerdo con la normativa municipal vigente "Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos, para el Bienio 2026-2027".

c) Informe técnico de Ordenamiento Territorial

Mediante Informe Nro. 006-VGH-BM-GADMCJS-2026, de fecha 17 de marzo de 2026, suscrito por la Arq. Viviana Gómez, Analista de Ordenamiento Territorial, se concluye que el predio identificado con clave catastral: **22035001070100060000000000**:

- Se encuentra ubicado dentro de la zona urbana de la cabecera parroquial de La Joya de los Sachas.
- No corresponde a áreas provenientes de fajas o afectaciones públicas.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas mínimas establecidas para la cabecera cantonal.

Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.gadjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

- 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 Certificado de Riesgos No. 066-UGR-DGP-2025, de fecha 11 de diciembre de 2025, 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 Oficio Nro. GADMCJS-RPM-2026-0007-OF-GD, de fecha 3 de marzo de 2026, suscrito por el Dr. Aurelio Orozco Batidas / REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, certifica que una vez revisado los archivos e índices del Registro de la Propiedad y Mercantil Municipal del Cantón la Joya de los Sachas, se ha constatado que el lote 06, manzana 10, Zona 01, de una superficie de 686.02 m2, ubicado en el barrio central, parroquia y cantón La Joya de los Sachas, a nombre del señor: CANO CUICHA CESAR RIGOBERTO, NO se encuentra datos inscrito en esta jurisdicción cantonal. Cabe indicar que el Registrador de la Propiedad certifica conforme a la superficie que el peticionario solicito, realizado el levantamiento planimetrico es lote tienen una superficie de 652.28 m2.

f) Informe de la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Mediante Informe Nro. 006-BM-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 01 de mayo 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: 22035001070100060000000000, ubicado en la cabecera parroquial urbana de La Joya de los Sachas, con un área total de 652.28 m², cuyas características físicas y catastrales han sido previamente descritas.

Asimismo, se deja constancia de la existencia de una edificación de 141,99 m², y que el predio no registra escritura pública, encontrándose actualmente ocupado por el posesionario.

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 Nro. GADMCJS-2025-RBM-027, 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 de La Joya de los Sachas.

Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.gadjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

- 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 posesionarios 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,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
LINDA LEYDA SANCAN LINO

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

Av. Los Fundadores y Jaime Roldós
gad.joyadelossachas@gmail.com
alcaldia@gadjoyasachas.gob.ec
www.gadjoyasachas.gob.ec
(06) 3 700 700 Ext. 208

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!