**Informe No. 032-VGH-BM-GADMCJS-2026**
**Fecha: 18/09/2026**

**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 EL CENTRO POBLADO DE LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA)

## 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-2024-0313-M-GD de fecha 2 de julio 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-038" para la legalización de un bien mostrenco identificado lote #09, manzana 05, sector 02, zona 09 ubicado en el centro poblado de la parroquia Unión Milagreña, 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 Top. 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.

**Informe No. 032-VGH-BM-GADMCJS-2026**
**Fecha: 18/09/2026**

- De acuerdo al Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0223-I-GD, de fecha 14 de mayo de 2026, emitida por el Arq. Jorge Washington Sánchez Echeverria 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° 059-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 17 de agosto de 2026, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que realizada la inspección en campo y de la información disponible se da a conocer que el predio detallado como: Lote # 09; Manzana # 05; Sector # 02; Zona # 09; ubicado en el Área Urbana, parroquia Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.

-Mediante el Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2026-0189-M-GD, de fecha 09 de junio de 2026, emitida por el Dr. Aurelio Ernesto Orozco Bastidas REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS, certifica que revisados lo libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor ANDRADE VILLALTA JOSE GUSTAVO; NO consta inscrito el lote #09, manzana #05; Zona #09, sector #02, Calle "B" y Calle "5". Área de terreno: 296,72 m2, ubicado en la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas.

Así también señalo que el Registro de la Propiedad, posee índices Alfabéticos, no por números de lotes

## 4. UBICACIÓN:

PROVINCIA: ORELLANA.
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA: UNIÓN MILAGREÑA
ZONA: URBANA (CENTRO POBLADO UNION MILAGREÑA)

## 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:

**Informe No. 032-VGH-BM-GADMCJS-2026**

**Fecha: 18/09/2026**

**A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2024-RBM-038"**

**Lote** : 09.
**Manzana:** 05.
**Sector:** 02.
**Zona** : 09.

**Linderos y dimensiones.**

**Norte.** - DEL P01-P02 EN 15.00 m CON LOTE 08
**Sur** . - DEL P03-P04 EN 15.00 m CON CALLE B DE 10.00 m DE ANCHO.
**Este** . - DEL P02-P03 EN 20.00 m CON CALLE 5 DE 10.00 m DE ANCHO.
**Oeste.** - DEL P04-P01 EN 20.00 m CON LOTE 10.

**Área total lote 09 : 296.72 m²**

**B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0223-I-GD)**

**Registro en el SIGC : ANDRADE VILLALTA JOSE GUSTAVO**
**Zona: : URBANA.**
**Clave catastral : 22035809020050090000000000**
**Escritura : No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).**
**Tipo de Ocupante : Posesionario**

| | | |
|---|---|---|
| Avalúo de la edificación: | USD | 00,00 |
| Avalúo del terreno: | USD | 1.907,84 |
| Valor de la propiedad: | USD | 1.907,84 |

**Informe No. 032-VGH-BM-GADMCJS-2026**

**Fecha: 18/09/2026**

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

SACHA JOYA DE LA AMAZONÍA

GAD LA JOYA DE LOS SACHAS

ALCALDÍA SACHA ¡Renacemos!

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

| 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 |
| Zona | | | | |
| Zonificación | Lote Mínimo (m2) | Frente Mínimo | Relación Frente / Fondo | |
| PIT UNION MILAGREÑA - PIT 1 | 500.00m2 | 20.00 m | 01:01,3 | |
| Ocupación del Suelo | | | | |
| Forma de Ocupación del suelo | Tratamiento | Subclasificacion | Clasificación del suelo | |
| ADOSADO [X] PAREADO [-] CONTINUA [-] LINEA DE FABRICA [-] | SOSTENIMIENTO | CONSOLIDADO | URBANO | |
| Uso Principal | Zonificación | TIENE LÍNEA DE FÁBRICA SI [X] NO [ ] | | |
| RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD | CO-3-SO-EQ-AD | | | |
| 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 [X] NO [ ] | 3.00 SI [ ] NO [X] | 3.00 SI [ ] NO [X] | 3.00 SI [ ] NO [X] | 6.000 SI [X] NO [ ] |

-EL LOTE 09 SE ENCUENTRA UBICADO EN EL CENTRO POBLADO DE LA PARROQUIA UNION MILAGREÑA, 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 # 09; Manzana # 05; Sector # 02; Zona # 09; ubicado en el Centro Poblado de la parroquia Unión Milagreña, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación y Deslizamiento. CONFORME al INFORME N° 059-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 17 de agosto de 2026.**

**Informe No. 032-VGH-BM-GADMCJS-2026**
**Fecha: 18/09/2026**

## 6. CONCLUSIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 09 de la Manzana 05, Sector 02, Zona 09 ubicado en el Centro Poblado de la Unión Milagreña, 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 en el Centro Poblado de la Unión Milagreña 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,

Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
VIVIANA ZULEITH GOMEZ HERRERA

Arq. Viviana Zuleith Gomez Herrera
ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL