INFORME Nº. 020-BM-UOT-GADMCJS-2026

PARA: Arq. Linda Leyda Sancan Lino/Directora de Gestión de Planificación del GADMCJS

DE: Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial del GADMCJS.

FECHA: 17 de junio de 2026.

ASUNTO: INFORME DEFINITIVO 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. **(UBICADO EN LA PARROQUIA UNIÓN MILAGREÑA –"GADMCJS-2025-RBM-09").**

1. 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 ...

2. ANTECEDENTES

En referencia al documento S/N de fecha 08 de abril del año 2025, suscrito por el Señor GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO, quien solicita se declare como bien Mostrenco del siguiente Lote # 015, manzana # 005, sector # 02 ubicado en el área urbana de la Parroquia Unión Milagreña.

Además se ejecute las acciones correspondientes de acuerdo a 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.

Conforme a 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 la SECCIÓN PRIMERA de la Fase Preliminar, en mención del artículo 6 que consiste en la CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

-De acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2025-0395-M-GD de fecha 15 de abril del año 2025, suscrito por la Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao SECRETARIA GENERAL, en el que emite el código del expediente administrativo es el siguiente: "GADMCJS-2025-RBM-09". para la legalización de un bien mostrenco identificado con el Lote # 015 manzana # 005, sector # 02, zona # 09, ubicado en el área urbana de la Parroquia Unión Milagreña.

-En base al levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Ángel Cepeda, 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.

- De acuerdo al Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0201-I-GD, de fecha 07 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° 028-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 6 de mayo de 2026, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que Lote # 015; Manzana # 005; 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-2026-0175-M-GD, de fecha 01 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 **GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO; NO consta inscrito el lote #015, manzana #005; Zona #09, sector #02, Calle principal: Calle "4". Área de terreno: 450,00 m2, ubicado en la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas.**

De acuerdo con el Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026 de fecha: 09/06/2026, suscrito por la Arq. Viviana Zuleith Gomez Herrera ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que consiste en el 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.

En base a lo expuesto se emite lo siguiente:

3. **CONCLUSIONES.**

Con estos antecedentes la Unidad de Ordenamiento Territorial a través de la Dirección de Gestión de Planificación, una vez revisada la información catastral, y conforme a la ORDENANZA

PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2025-2029; Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN

DEL SUELO y lo establecido en 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, emite el CRITERIO TÉCNICO FAVORABLE PARA LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO del predio con clave catastral 22035809020050150000000, signado como lote #015; manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, con un área total de 450.00 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos:

Norte. DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N° 16

Sur. DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 04.

Este. DEL P02-P03 EN 15.00 m CON LOTE 06.

Oeste. - DEL P04-P01 EN 15.00 m CON CALLE 4 DE 10.00 m DE ANCHO.

Se verifica que el lote #015, manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, consta registrado en el SIGC a nombre de **GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO**. Además, en el predio se registra una edificación de 92,53 m2, no registra datos de escritura pública. El avalúo de la edificación es de USD 11.204,79, el avalúo del terreno es de USD 3.394,92, por ende, el valor de la propiedad es de USD 14.599,71.

El lote en mención se sitúa en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña del Cantón La Joya de los Sachas, el mismo que, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento. CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 028-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 6 de mayo de 2026.

RECOMENDACIONES.

Con base en la verificación técnica, normativa y territorial realizada, y al evidenciarse la inexistencia de título de dominio inscrito que respalde la propiedad del predio, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en la normativa cantonal vigente, se recomienda emitir la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO, del lote #015, manzana # 005; zona # 09, sector 02, ubicado en la zona urbana de la Parroquia Unión Milagreña, Cantón La Joya de los Sachas, de una superficie de 450.00 m2, a fin de que sea incorporado al patrimonio Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas.

Esta declaratoria permitirá continuar con el procedimiento administrativo correspondiente, garantizando la seguridad jurídica, la correcta administración del suelo urbano y el cumplimiento de la normativa vigente aplicable.

Responsable,

Firmado electrónicamente por:
VITO JEFFERMAN
ARROBO AGUIRRE

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre
JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL GADMCJS
Elaborado por: Lic: Nerexy Loor V.