Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 09/06/2026

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-2025-0395-M-GD de fecha 15 de abril de 2025, suscrito por la Abg. Liliana Rojas 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 manzana #05, lote #15, 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 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.

Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 09/06/2026

- 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.

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

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. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 09/06/2026

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2025-RBM-09"

Lote : 015.
Manzana: 05.
Sector: 02.
Zona : 09.

Linderos y dimensiones.

Norte. - DEL P01-P02 EN 30.00 m CON LOTE N°16
Sur . - DEL P03-P04 EN 30.00 m CON LOTE 14.
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.

Área total lote 06 : 450.00 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0201-I-GD):

Registro en el SIGC : GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO
Zona: : URBANA.
Clave catastral : 22035809020050150000000
Escritura : No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).
Tipo de Ocupante : Posesionario

Avalúo de la edificación:	USD	11.204,79
Avalúo del terreno:	USD	3.394,92
Valor de la propiedad:	USD	14.599,71

Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 09/06/2026

C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS

GAD LA JOYA DE LOS SACHAS

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO (IPRUS) 040

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 15 SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ZONA URBANA 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 # 15; 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. CONFORME al INFORME TÉCNICO N° 028-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 6 de mayo de 2026

Informe No. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 09/06/2026

6. CONCLUCIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 15 de la Manzana 05, Sector 02, Zona 09 ubicado en la zona urbana 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 dentro de la zona urbana 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