INFORME No. 013-DGP-BM-GADMCJS-2026

DE:	Arq. Linda Leyda Sancan Lino / DIRECTOR DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
PARA:	Abg. Eddy Geovanny Cepeda / ALCALDE SUBROGANTE
ASUNTO:	Documentación habilitantes que formaran parte del expediente administrativo No. "GADMCJS-2025-RBM-009"
FECHA:	25 de junio 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

En referencia al oficio S/N de fecha 8 de abril del 2025, suscrito por la señor: GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO, quien solicita la legalización del lote 45, e declare como bien mostrenco el lote # 45, manzana # 05, ubicado en el centro poblado de la parroquia Unión Milagreña.

Mediante oficio s/n de fecha 25 de junio de 2026, se solicita un alcance al oficio s/n de fecha 8 de abril de 2025, en virtud de que en dicho documento se indica que se ha solicitado la legalización del lote 45; sin embargo, de acuerdo con la línea de fábrica correspondiente, se verifica que el número correcto del predio es el lote 015. Por lo expuesto, se solicita se considere esta aclaración para los fines pertinentes.

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.

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:

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!

Provincia: Orellana
Cantón: La Joya de los Sachas
Parroquia: Unión Milagreña

Zona: 09
Sector: 02
Manzana: 05
Lote: 15

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.

SUPERFICIE: 450.00 m2

b) Informe de la Unidad de Avalúos y Catastros

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 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., se constató el registro del predio con la siguiente información:

Registro en el SIGC: **GUANGA RODRIGUEZ MANUEL LIZARDO**
Clave Catastral: **22035809020050150000000** Zona: **Urbana**
Historial registro catastral SIGC: Desde el año **2013**
Ubicación: **Unión Milagreña**
Zona **#09,** sector #**02,** manzana #**005,** lote # **015;**
Calle principal: **Calle "4".**
Servicios e Infraestructura Básica: **Energía eléctrica, Red Pública de Agua, Recolección de basura, etc.**
Área de terreno: **450,00 m 2**
Edificación: **92,53 m 2**
Escritura: **NO** (NO CUENTA CON DATOS DE ESCRITURA PÚBLICA)
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**

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. 017-VGH-BM-GADMCJS-2026, de fecha 9 de junio de 2026, suscrito por la Arq. Viviana Gómez, Analista de Ordenamiento Territorial, se concluye que el predio identificado con clave catastral: **22035809020050150000000.**

Se encuentra ubicado dentro de la zona urbana de la cabecera parroquial.

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

- No corresponde a áreas provenientes de fajas o afectaciones públicas.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas mínimas establecidas para la cabecera parroquial
- 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

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.

e) Certificación del Registro de la Propiedad

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.

f) Informe de la Jefatura de Ordenamiento Territorial.

Mediante Informe Nro. 020-BM-UOT-GADMCJS-2026, de fecha 17 de junio 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: **2203580902005015000000000,** ubicado en la Parroquia Unión Milagreña del Coca, Área Total 450.00 m2, cuyas características físicas y catastrales han sido previamente descritas, el predio no registra escritura pública.

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 No. "GADMCJS-2025-RBM-09", 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 Unión Milagreña.
- No registra inscripción de dominio en el Registro de la Propiedad.
- Cumple con las regulaciones urbanísticas y territoriales vigentes.

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 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!