INFORME Nº. 023-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: 22 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 ZONA URBANA SAN SEBASTIAN DEL COCA, BARRIO 14 DE FEBRERO)

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 20 de agosto de 2025, suscrito por el Señor TOAPANTA CABRERA ROMULO LIBARDO, quien solicita se declare como bien Mostrenco al lote 06, manzana 17, sector 01, zona 05, ubicado en el Barrio 14 de febrero de la Parroquia San Sebastián del Coca, Provincia de Orellana.

Con Memorando Nro. GADMCJS-A-2026-4292-M-GD de fecha 22 de junio de 2026 se remite el oficio s/n suscrito por el Sr. Romulo Toapanta Cabrera, mediante el cual menciona lo siguiente “con fecha 20 de agosto del año 2025, realice una solicitud para la declaratoria de un bien mostrenco y por un error involuntario de tipeo se ha hecho constar mi nombre como LIBARDO, siendo lo correcto de acuerdo a mi cédula LISARDO, para lo cual adjunto mi copia de cédula. Con la finalidad de continuar con el tramite solicito de la manera más comedida se realice la corrección de mi nombre en todos y cada uno de los documentos”.

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.

En referencia al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2025-1019-M-GD de fecha 29 de agosto de 2025, suscrito por la Srta. Abg. Gema Paulina Moreno Samaniego SECRETARIA GENERAL SUBROGANTE en el que emite el código del expediente administrativo es el siguiente: "GADMCJS-2025-RBM-003" para la legalización de un bien mostrenco identificado manzana #17, lote #06, ubicado en la zona urbana de la Parroquia San Sebastián del Coca, Barrio 14 de Febrero,

-En base al levantamiento planimétrico realizado por el Topógrafo 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.

De acuerdo al Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0038-I-GD, de fecha 23 de enero 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 N° 045-UGR-DGA-2025 de fecha 30 de junio del 2026, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que el lote en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto por la proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.

-Mediante el CERTIFICADO BIEN MOSTRENCO, de fecha 22 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 **TOAPANTA CABRERA ROMUL0 LISARD0**, portador de cédula de ciudadanía No.- 050177015-0 **NO** consta inscrito el lote N° 006, manzana N° 17, sector N°01, zona N°05, ubicado en el barrio 14 de febrero, de la parroquia San Sebastián del Coca, Provincia de Orellana

-De acuerdo con el Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026 de fecha: 23/06/2026, 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 referencial 22035405010170060000000000, signado como lote #06, manzana #17, sector #01, zona 05, zona rural perteneciente al área urbana de la Parroquia San Sebastián del Coca, con un área total de 753.93 m2 conforme al levantamiento planimétrico georreferenciado, con los siguientes linderos:

Norte . DEL P01-P02 EN 19.38 m CON CALLE 4 DE 12.00 m DE ANCHO
Sur.- DEL P03-P04 EN 19.77 m CON LOTE 08.
Este . - DEL P02-P03 EN 38.68 m CON CALLE SAN SEBASTIAN, de 14,00 metros de ancho
Oeste . DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

Se verifica que el lote #06, manzana #17, sector #01, zona 05, consta registrado en el SIGC a nombre de **TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO.** Además, en el predio se registra una edificación de 753.93 m2, no cuenta con datos de escritura pública. El avalúo de la edificación es de USD 00.00, el avalúo del terreno es de USD 12.579,80, por ende, el valor de la propiedad es de USD 12.579,80.

En referencia al INFORME N° 045-UGR-DGA-GADMCJS-2026, de fecha 30 de junio de 2026; se menciona que, el lote, en la actualidad se encuentra fuera del nivel Alto por la proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento, con una superficie de 753.93 m2.

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 #06, manzana #17, sector #01, zona 05, Parroquia San Sebastián del Coca del Cantón La Joya de los Sachas, de una superficie de 753.93 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,

Validar únicamente en FirmaEC.
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.