Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 23/06/2026

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 LA ZONA URBANA DE SAN SEBASTIAN DEL COCA, BARRIO 14 DE FEBRERO).

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-2025-1019-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, 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 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.

Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 23/06/2026

- 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° 067-UGR-DGA-2025 de fecha 15 de diciembre de 2025, 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 a proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento.

-Mediante el Certificado de fecha 22 de junio de 2026, emitida por el Dr. 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 ROMULO LISARDO, portador de la Cédula de ciudadanía No.- 050177015-0, NO consta inscrito el lote N° 006, manzana N° 17, sector N°01, zonaN°05, ubicado en el barrio 14 de febrero, de la Parroquia San Sebastián del Coca, Provincia de Orellana.

4. UBICACIÓN:

PROVINCIA: ORELLANA.
CANTÓN: LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA: SAN SEBASTIÁN DEL COCA
BARRIO: 14 DE FEBEREO

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. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 23/06/2026

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2025-RBM-08"

Lote : 06.
Manzana: 17.
Sector: 01.
Zona : 05.

Linderos y dimensiones.

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 m DE ANCHO.
Oeste . - DEL P04-P01 EN 38.35 m CON LOTE 05.

Área total : 753.93 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0038-I-GD) de fecha 23 de enero de 2026):

Registro en el SIGC : TOAPANTA CABRERA ROMULO LISARDO
Zona: : URBANA.
Clave catastral : 22035405010170060000000000
Escritura : No (Registra datos de Escrituras Públicas).
Tipo de Ocupante : Persona natural

Avalúo de la edificación:	USD	00,00
Avalúo del terreno:	USD	12.579,80
Valor de la propiedad:	USD	12.579,80

Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 23/06/2026

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 (IPRUS)

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
POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL - SACHA PIT 04				
PIT	Lote Mínimo (m2)	Frente Mínimo	Relación Frente / Fondo	
PIT 1- SSC	500.00 m2	20.00 m	0:01:03	
Ocupación del Suelo				
Forma de Ocupación del suelo		Tratamiento	Subclasificacion	Clasificación del suelo
ADOSADO [-] PAREADO [-] CONTINUO [X] AISLADO [-]		SOSTENIMIENTO	CONSOLIDACIÓN	URBANO
Uso Principal	Zonificación		TIENE LÍNEA DE FÁBRICA	SI [X] NO [ ]
MULTIPLE	CO-1-SO-M-CO			

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 [-]	0.00	SI [-] NO [-]	0.00	SI [-] NO [-]	0.00	SI [-] NO [-]	6.00	SI [-] NO [X]

-EL LOTE 06 SE ENCUENTRA UBICADO EN LA ZONA URBANA DE SAN SEBASTIAN DEL COCA, BARRIO 14 DE FEBRERO, 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 # 006; Manzana # 017; Sector # 01; Zona # 05; ubicado en el Sector Barrio 14 de febrero, parroquia San Sebastián del Coca, cantón La Joya de los Sachas, en la actualidad se encuentra Fuera del nivel Alto por a proximidad de susceptibilidad ante riesgos de Inundación, Erosión fluvial y Deslizamiento. CONFORME al NFORME N° 067-UGR-DGA-DGA-2025 de fecha 15 de diciembre de 2025.

Informe No. 010-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 23/06/2026

6. CONCLUCIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 06 de la Manzana 17, ubicado en la zona urbana de San Sebastián del Coca, barrio 14 de febrero, 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 San Sebastián del Coca, 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 Gomez Herrera
ANALISTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL