Informe No. 012-LC-BM-GADMCJS-2024
Fecha: 01/10/2024

Ingeniero.
Jimmy Alulema.
JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÒN LA JOYA DE LOS SACHAS

DATOS GENERALES

ASUNTO:

INFORME TÉCNICO 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 **(CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA).**

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 ...

UBICACIÓN:

PROVINCIA : ORELLANA.
CANTÓN : LA JOYA DE LOS SACHAS.
PARROQUIA : UNIÓN MILAGREÑA.
SECTOR : 02(CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA).

Informe No. 012-LC-BM-GADMCJS-2024
Fecha: 01/10/2024

ANTECEDENTES:

-Y de acuerdo al Memorando Nro. GADMCJS-SG-2024-0195-M-GD, de fecha 08 de mayo de 2024, donde la Abg. Liliana Rojas, SECRETARIA GENERAL DEL GAD SACHA, emite el código del expediente administrativo: "GADMCJS-2024-RBM-027".

-Conforme Memorando Nro. GADMCJS-DGP-UOT-2024-0627-M-GD de fecha 14 de junio de 2024, donde el Sr. Milton Andrés Godoy Aguilar TOPÓGRAFO, adjunta el levantamiento planimétrico del predio 002 de la manzana 003, mismo que se encuentra dentro del CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA, en cual fue solicitado para tramites de legalización mediante el proceso de Bien Mostrenco.

-Y de acuerdo al Informe nº GADMCJS-UAC-2024-246-I, de fecha 08 de julio de 2024, emitida por el Arq. Sánchez Echeverría Jorge Washington jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, donde emite el informe catastral y se constató que el lote detallado en la planimetría realizada por la Unidad de Topografía Municipal (Lote 02, manzana n° 03, sector 02 Unión Milagreña, parroquia Unión Milagreña), se registra como...

-Y conforme al INFORME N° 048-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 06 de septiembre de 2024, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, Informo lo siguiente: LOTE # 02, MANZANA# 003, SECTOR# 02 de la Sra. LOPEZ RAMOS ROSA se encuentra FUERA de ZONAS DE ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN, EROSIÓN FLUVIAL Y DELIZAMIENTO EN MASA...

-De acuerdo al MEMORANDO N.-GADMCJS-RPM-2023-RPM-2023-0041-M-GD de fecha 17 de abril del 2023, donde el Dr. Aurelio Orozco Bastidas, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL, En el que SOLICITA se emita una CERTIFICACION si a nombre de la señora Lopez Ramos Rosa Emitelia, consta registrado el lote ubicado en la UNIÓ MILAGREÑA zona 09 sector 02 manzana 03...

-Y conforme al Oficio Nro. GADMCJS-DGP-UGR-2024-0019-OF-GD de fecha 09 de septiembre de 2024, donde el Arq. Vito Arrobo jefe de Ordenamiento Territorial, me dispone continuar con dicho trámite...

Informe No. 012-LC-BM-GADMCJS-2024
Fecha: 01/10/2024

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 global la cual consta con las siguientes características:

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ("GADMCJS-2024-RBM-027").
Lote : 002.
Manzana: 003.
Sector : 02 (CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA).
Zona : 09.

Linderos y dimensiones.
Norte . - DEL P01 AL P02 EN 23.78m CON AV. PRINCIPAL.
Sur . - DEL P03 AL P04 EN 23.88m CON LOTE 03.
Este . - DEL P02 AL P03 EN 19.47m CON CALLE 3.
Oeste . - DEL P04 AL P01 EN 19.91m CON LOTE 01.

Área total : 465.76 m^2

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe nº GADMCJS-UAC-2024-246-I):

-Registro en el SIGC : LOPEZ RAMOS ROSA EMITELIA.
-Predio : URBANO.
-Clave catastral : 22035809020030020000000
-Título de propiedad : NO REGISTRA DATOS DE ESCRITURA PUBLICA.
-Tenencia : PRIVADA.

Avalúo de la edificación:	USD	17.894,66
Avalúo del terreno:	USD	3.502,11
Valor de la propiedad:	USD	21.396,77

Informe No. 012-LC-BM-GADMCJS-2024
Fecha: 01/10/2024

C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS

Regulación					
Coeficiente de Ocupación del suelo					
C.O.S. (%)	C.O.S. Total (%)	C.U.S. Total (%)	Número de Pisos	Altura Máxima	Densidad (hab/ha)
70	140	560	2	12	70/59
Zona					
Zonificación		Lote Mínimo (m2)		Frente Mínimo	
PITU AER		400.00 m2		15.00 m	
Ocupación del Suelo					
Forma de Ocupación del suelo		Uso Principal		Clasificación del suelo	
AISLADO [-] PAREADO [-] CONTINUO [-] LINEA DE FABRICA [X]		RESIDENCIAL / MIXTA		AREA RURAL	
Uso Principal		Compatible (IMPACTO)		Incompatible (IMPACTO)	
RESIDENCIAL / MIXTA		BAJO [-] MEDIO [X] ALTO [-]		BAJO [-] MEDIO [X] ALTO [-]	
Retiros					
Frontal (m) / Adosamiento Frontal		Lateral (m) / Adosamiento lateral		Posterior (m) / Adosamiento Posterior	Entre Bloques (m) / Adosamiento Entre Bloques
5.00 SI [-] NO [X]		0.00 SI [-] NO [X]		3.000 SI [X] NO [-]	6.000 SI [-] NO [X]

-EL LOTE 002 SE ENCUENTRA EN LA **ZONA URBANA** DE LA **CABECERA PARROQUIAL URBANA UNIÓN MILAGREÑA,** EL MISMO QUE NO ES FRUTO DE FAJAS O AFECCIONES.
-CUMPLE CON TODAS LAS **REGULACIONES MÍNIMAS** DE LAS CABECERAS PARROQUIALES.
-NO SE OPONE AL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO VIGENTE (PUGS).



D.- EL MENCIONADO LOTE NO POSEE NINGUNA AFECTACIÓN Y NO SE ENCUENTRA EN ZONA DE RIESGO CONFORME AL INFORME N° 048-UGR-DGP-GADMCJS-2024 de fecha 06 de septiembre de 2024.

CONCLUCIONES Y RECOMENDACIONES:

- Que se revise en la Secretaria General del GADMCJS, dentro del margen legal correspondiente y de ser pertinente se continúe con lo solicitado, ya que técnicamente cumple con todas las regularizaciones del caso.

Informe No. 012-LC-BM-GADMCJS-2024
Fecha: 01/10/2024

- Con estos antecedentes, recomiendo se atienda lo solicitado.

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Adjunto trámite.

Atentamente,

Firmado electrónicamente por:
WILLIAM LEON CABAY
CABAY

Arq. William León Cabay Cabay.
ANALISTA DE PLANEAMIENTO URBANO