Informe No. 028-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 17/09/2026

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 LA CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI)

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-2025-1247-M-GD de fecha 29 de octubre de 2025, suscrito por la Abg. Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao SECRETARIA GENERAL en el que emite el código del expediente administrativo es el siguiente:":"GADMCJS-2025-RBM-31" para la legalización de un bien mostrenco identificado lote #05, manzana 19, sector 01, zona 02 ubicado en la Cabecera Parroquial Urbana Enokanqui, 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 Top. Milton Godoy, Topógrafo de Gestión de Planificación y planimetría aprobada por el Arquitecto Vito Arrobo Jefe de Ordenamiento Territorial, en el que constan las dimensiones y superficies del lote solicitado.

Informe No. 028-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 17/09/2026

- De acuerdo al Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0249-I-GD, de fecha 02 de junio 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 CERTIFICADO DE RIESGOS N° 143-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 17 de agosto de 2026, donde el Lcdo. Jenrry Simaleza Camacho. JEFE DE U.G. DE RIESGOS DEL GAD SACHA, indica que de la inspección realizada en el campo se informa que respecto a la amenaza de aspecto natural según la inspección visual en la actualidad se encuentra FUERA DEL NIVEL ALTO de susceptibilidad ante riesgos de INUNDACIÓN POR DESBORDAMIENTO, EROSIÓN FLUVIAL y DESLIZAMIENTO.

-Mediante el Memorando Nro. GADMCJS-RPM-2026-0307-M-GD, de fecha 14 de septiembre de 2026, emitida por la Abg. Dolores Ildaura Moreno Samaniego REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL GADMCJS SUBROGANTE, certifica que revisados los libros desde el año 1991, hasta la presente fecha, se ha constatado que a nombre del señor CALERO CAMACHO DALY RUBI, portador de la Cédula de ciudadanía No.- 210066953-6, NO consta inscrito el lote # 005; manzana #019, Zona #02, sector #01, ubicado en Enokanqui, Cabecera parroquial urbana Enokanqui, con un área de 487,95 m2). 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: ENOKANQUI
ZONA: CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI

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. 028-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 17/09/2026

A.- LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO "GADMCJS-2025-RBM-31"

Lote : 05.
Manzana: 019.
Sector: 01.
Zona : 02.

Linderos y dimensiones.

Norte. - DEL P01-P02 EN 15.47 m CON LOTE 02
Sur . - DEL P03-P04 EN 16.65 m CON AV. GONZALO PIZARRO DE 10.00 m DE ANCHO.
Este . - DEL P02-P03 EN 30.86 m CON LOTE 04.
Oeste. - DEL P04-P01 EN 30.00 m CON LOTE 06.

Área total lote 05 : 487.95 m²

B.- UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS (Informe Nro. GADMCJS-DGP-UAC-2026-0249-I-GD)

Registro en el SIGC : CALERO CAMACHO DALY RUBI
Zona: : CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI
Clave catastral : 22035102010190050000000000
Escritura : No (No cuenta con datos de Escrituras Públicas).
Tipo de Ocupante : Posesionario

Avalúo de la edificación:	USD	6.351,20
Avalúo del terreno:	USD	3.681,23
Valor de la propiedad:	USD	10.032,43

Informe No. 028-VGH-BM-GADMCJS-2026

Fecha: 17/09/2026

C.- REGULACIONES DEL PDYOT Y PUGS

SACHA JOYA DE LA AMAZONÍA

GAD LA JOYA DE LOS SACHAS

ALCALDÍA SACHA

INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

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 ENOKANQUI - PIT 1	500.00m2	20.00 m	01:01,3	
Ocupación del Suelo				
Forma de Ocupación del suelo		Tratamiento	Subclasificacion	Clasificación del suelo
ADOSADO [-] PAREADO [-] CONTINUA [X] AISLADA [-]		SOSTENIMIENTO	CONSOLIDADO	URBANO
Uso Principal	Zonificación	LÍNEA DE FÁBRICA		
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	CO-1-SO-CS-CO	PORTAL [ ] SOBRE LÍNEA DE FABRICA [X] RETIROS [ ]		
Retiros				
Frontal (m)	Lateral I (m)	Lateral D (m)	Posterior (m)	Entre Bloques (m)
3.00 SI [X] NO [ ]	3.00 SI [ ] NO [X]	3.00 SI [ ] NO [X]	3.00 SI [ ] NO [X]	6.00 SI [X] NO [ ]

-EL LOTE 05 SE ENCUENTRA UBICADO EN LA CABECERA PARROQUIAL URBANA ENOKANQUI, 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 # 05; Manzana # 19; Sector # 01; Zona # 02; ubicado en el Área Urbana, parroquia Enokanqui, 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. CERTIFICADO DE RIESGOS N° 143-UGR-DGA-GADMCJS-2026 de fecha 17 de agosto de 2026

Informe No. 028-VGH-BM-GADMCJS-2026
Fecha: 17/09/2026

6. CONCLUSIONES

Una vez realizada la revisión y análisis correspondiente al predio identificado como Lote 05 de la Manzana 19, Sector 01, Zona 02 ubicado en la Cabecera Parroquial Urbana Enokanqui, 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 ubicado la Cabecera Parroquial Urbana Enokanqui 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