

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



INFORME N°. 036-UOT-GADMCJS-2025

DE: Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre – Jefe de la Unidad de Ordenamiento Territorial

PARA: Arq. Linda Leyda Sancan Lino – Directora de Gestión de Planificación

FECHA: 09 de julio de 2025

ASUNTO: Analizar la viabilidad técnica de la propuesta de permuta un predio de propiedad del Sindicato de Choferes Profesionales de la Joya de los Sachas ubicado en el barrio Joya Amazónica a favor del GADMC La Joya de los Sachas.

1. ANTECEDENTES.

De conformidad al OFICIO N°034-2025-ECCPSCJS, fecha 30 de junio de 2025, suscrito por el Ing. Abundio Borja Morejón, SECRETARIO GENERAL Y DIRECTOR ADMINISTRATIVO DE LA ECCPSCJS, mediante el cual remite el proyecto de PERMUTA de 7 (siete) predios de propiedad del Sindicato de Choferes Profesionales la Joya de los Sachas a cambio de uno que se encuentra en el área verde del barrio Joya Amazónica.

Conforme a las escrituras públicas y al registro de la propiedad (2174), del lote S/N, ubicado en la Parroquia y Cantón LA JOYA DE LOS SACHAS de la provincia de ORELLANA, constan con las siguientes características:

LOTE: S/N.

SUPERFICIE TOTAL: 7.26 Has.

Consta inscrita la LOTIZACIÓN denominada SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE LA JOYA DE LOS SACHAS, aprobada por el CONCEJO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS, mediante RESOLUCIÓN de fecha 27 de mayo del 1996, e inscrita el 4 de diciembre del 2008.

CONFORME A LAS LINEAS DE FÁBRICAS (0020524 - 0020522 - 0020523 - 0020399 - 0020430 -0020431 - 0030432 - 0020563), SE COMPRUEBA QUE SE ENCUENTRA CON LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

LÍNEA DE FÁBRICA (0020524)

LOTE # 009
MANZANA # 010
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL: 200.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: En 10.00M CON LOTE 11.
SUR: En 10.00M CON CALLE CUENCA.
ESTE: En 20.00M CON LOTE 08.
OESTE: En 20.00M CON LOTE 10.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



LÍNEA DE FÁBRICA (0020522)

LOTE # 014
MANZANA # 009
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 200.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 20.00M CON LOTE 15.
SUR: EN 20.00M CON LOTE 13.
ESTE: EN 10.00M CON LOTE 11.
OESTE: EN 10.00M CON CALLE COLTA.

LÍNEA DE FÁBRICA (0020523),

LOTE # 013
MANZANA # 009
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 224.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 20.00M CON LOTE 14.
SUR: EN 20.00M CON AREA COMUNAL.
ESTE: EN 11.20M CON LOTE 12.
OESTE: EN 11.20M CON CALLE COLTA.

LÍNEA DE FÁBRICA (0020399),

LOTE # 010
MANZANA # 004
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 2394.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 40.00M CON LOTES 01-02-03 Y 04.
SUR: EN 25.73M CON LOTE 10 – MZ 20.
ESTE: EN 37.85M CON LOTE 06, EN 41.64M CON LOTE 05, EN 31.66M CON LOTE 05.
OESTE: EN 78.25M CON CALLE CACHAS.

LÍNEA DE FÁBRICA (0020430),

LOTE # 012
MANZANA # 03
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 200.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 20.00M CON LOTE 01 - 02.
SUR: EN 20.00M CON LOTE 11.
ESTE: EN 10.00M CON LOTE 05.
OESTE: EN 10.00M CON CALLE PALTA.



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!

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



LÍNEA DE FÁBRICA (0020431),

LOTE # 002
MANZANA # 08
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 200.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 10.00M CON CALLE CUECANA.
SUR: EN 10.00M CON LOTE 18.
ESTE: EN 20.00M CON LOTE 03.
OESTE: EN 20.00M CON LOTE 01.

LÍNEA DE FÁBRICA (0020432)

LOTE # 003
MANZANA # 08
SECTOR # 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL = 200.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 10.00M CON CALLE CUECANA.
SUR: EN 10.00M CON LOTE 05.
ESTE: EN 20.00M CON LOTE 04.
OESTE: EN 20.00M CON LOTE 02.

LÍNEA DE FÁBRICA (0020563)

LOTE # 001
MANZANA# 013
SECTOR# 10 (BARRIO JOYA AMAZONICA)
SUPERFICIE TOTAL= 4981.00 M2
LINDEROS Y DIMENSIONES
NORTE: EN 103.50M CON AV.DE LOS CHOFERES.
SUR:EN 99.60M CON LOTE 06.
ESTE: EN 35.50M CON AV. LOS FUNDADORES.
OESTE: EN 70.00M CON CALLE CHIBUELOS.

De conformidad con la Ficha Registral del predio 220350011000401000 con fecha 17 de diciembre de 2024, generado por el Arq Jorge Sanchez, Jefe de por la Unidad de Avalúos y Catastro, que corresponde al lote del Sindicato de Choferes Profesionales de la Joya de los Sachas.

De conformidad con la Ficha Registral del predio 2203500110004006000 con fecha 17 de diciembre de 2024, generado por el Arq Jorge Sanchez, Jefe de por la Unidad de Avalúos y Catastro, que corresponde al lote Area Verde del barrio Joya Amazónica.

De acuerdo con el Certificación nº GADMCJS-UAC-2025-119-RPC de fecha 08 de julio de 2025, suscrito por el Arq Jorge Sanchez Jefe de por la Unidad de Avalúos y Catastro, donde emite la simulación del avalúo del lote unificado AREA VERDE (6691.15 m2) y propuesta de permuta (1982.00 m2), de acuerdo a *“la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la*



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!



determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos Bienio 2024-2025”.

2. VOCABOLARIO:

Lote AREA VERDE: (Publico) Lote 006 de la manzana 04, el mismo que se encuentra registrada a nombre del GADMCLIS AREA VERDE con una superficie según escrituras de 8.499,00 m2.

Bien inmueble ofrecido: (Privado) Lote 010 de la manzana 04, el mismo que se encuentra registrada a nombre del SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES con una superficie según escrituras de 2.394,00 m2. Y otros 6 lotes.

Bien inmueble solicitado en permuta: (Publico) Lote S/N de la manzana 04, propuesta del SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES con una superficie de 1.982,00m2.

MARCO LEGAL

CODIGO ORGANICO DE ORGANIZACION TERRITORIAL, COOTAD

Art. 416.- Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados. Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Art. 439.- Casos en los que procede la permuta. - Será permitida la permuta de bienes del dominio privado:

- a) Cuando con una operación de esta clase el patrimonio del gobierno autónomo descentralizado aumente de valor o pueda ser aplicado con mejor provecho en favor de los intereses institucionales; y,
- b) Cuando deba tomarse todo o parte del inmueble ajeno para aumentar las áreas de predios destinados a servicios públicos, para la construcción, ensanche o prolongación de plazas, avenidas, calles, entre otros; o, para proyectos de interés social y contemplado en el plan de desarrollo, de acuerdo al ámbito de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado.

Conforme a los antecedentes de determina lo siguiente:



3. DESARROLLO

Tras el análisis del informe S/N, realizado por el Arquitecto Jorge Armando Novoa Benavides, adjunto con el OFICIO N°034-2025-ECCPSCJS, fecha 30 de junio de 2025, suscrito por el Ing. Abundio Borja Morejón, DIRECTOR GENERAL ADMINISTRATIVO Y SECRETARIO GENERAL DEL SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES "LA JOYA DE LOS SACHAS", en el que realiza una Propuesta de proyecto para que de la manera libre y voluntariamente PERMUTAR siete (7) predios de propiedad del SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE LA JOYA DE LOS SACHAS, con un predio de menor área y valor que se encuentra dentro del AREA VERDE del barrio Joya Amazónica, con el objetivo de realizar la unificación con el predio donde se encuentra actualmente las oficinas del Sindicato y obtener un solo cuerpo, para posteriormente poder realizar la construcción de infraestructura que permita ampliar los servicios de la escuela de conducción y cuyos costos serán cubiertos por el Sindicato de Choferes Profesionales de La Joya De Los Sachas.

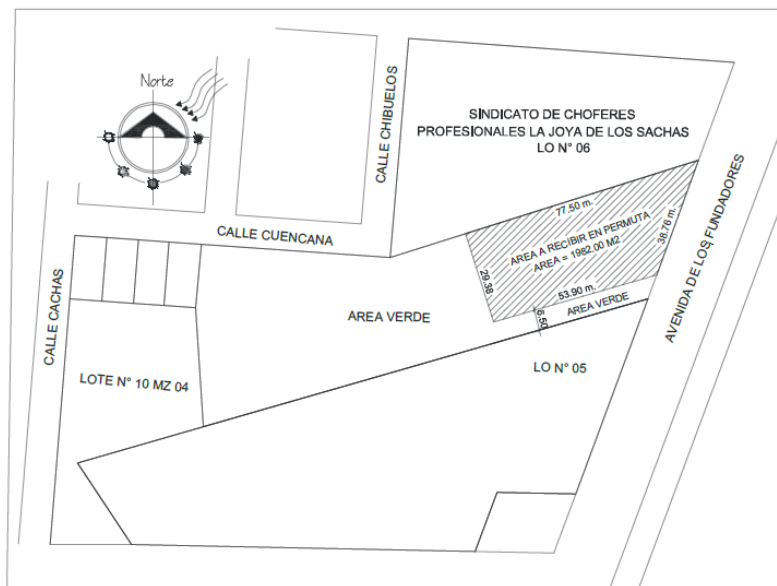


Ilustración 1 Propuesta de proyecto de permuta. Arq. Jorge Novoa

La propuesta presentada por el Arquitecto Jorge Armando Novoa Benavides, en la que plantea la superficie del **Bien inmueble solicitado en permuta:** de 1982.00m², garantiza que se mantenga o mejore el equilibrio del área verde por lo que es ventajoso o favorece los intereses institucionales del GADM del cantón La joya de los Sachas.

Por lo expuesto, la Unidad de Ordenamiento Territorial realiza el siguiente Informe Técnico con la finalidad de analizar la viabilidad técnica de la **PROPUESTA DE PERMUTA** de siete predios de



propiedad del Sindicato de Choferes Profesionales de la Joya de los Sachas **por una superficie determinada** que se encuentra en el lote ÁREA VERDE del Barrio Joya Amazónica a nombre del GADM del cantón la Joya de los Sachas.

Para establecer criterios que garanticen un mejor provecho para los intereses institucionales se analizan diversas VARIABLES URBANAS.

3.1 Relación del avalúo del terreno.

3.2 Relación de la superficie del lote AREA VERDE.

3.3 Prolongación de la calle Otavalos del barrio Joya Amazónica. Casos de expropiación.

3.4 Análisis de red vial urbana. Conexión con el Proyecto de Anillo Vial.

3.1 RELACIÓN DEL AVALÚO DEL TERRENO.

UBICACIÓN.

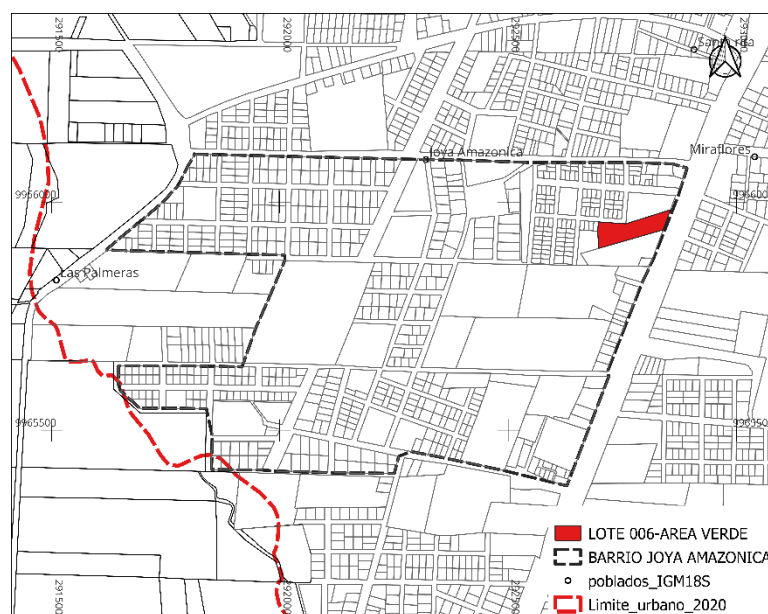


Ilustración 2 Ubicación del lote 06. Área verde. GADM cantón La Joya de los Sachas.

El lote 006 de la manzana 04 consta inscrita en los planos de la LOTIZACIÓN denominada SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE LA JOYA DE LOS SACHAS como área verde a favor del GADM del cantón la Joya de los Sachas, aprobada por el CONCEJO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS, mediante RESOLUCIÓN de fecha 27 de mayo del 1996, e inscrita el 4 de diciembre del 2008; entre la avenida de los Fundadores y calle Cuenca y Cachas.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



BIEN INMUEBLE OFRECIDO: (PRIVADO)

LOTE 010 DE LA MANZANA 004, el mismo que se encuentra registrada (SIGC) a nombre del SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES, si cuenta con título de propiedad (Tenencia privada).

Área Terreno: 2.394,00 m²
Frente Principal: 77.50 m
Área Construcción: 0,00 m²
Avalúo de terreno: \$ 97.258,05
Avalúo construcción: \$0,00
Avalúo Total: \$ 97.258,05

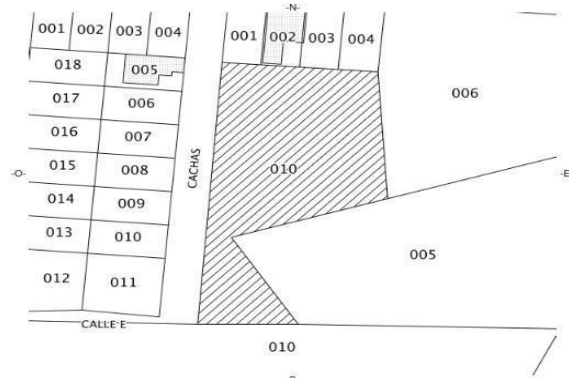


Ilustración 3 Ficha Registral del predio 2203500110004006000. Fuente: Unidad de Avalúos y Catastro.

BIEN INMUEBLE SOLICITADO EN PERMUTA: (Publico)

Lote S/N de la manzana 04, propuesta del SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES.

Área Terreno: 1.982,00 m²
Frente Principal: 38.76 m
Área Construcción: 0,00 m²
Avalúo de terreno: \$ 69.867,08
Avalúo construcción: \$0,00
Avalúo Total: \$ 69.867,08

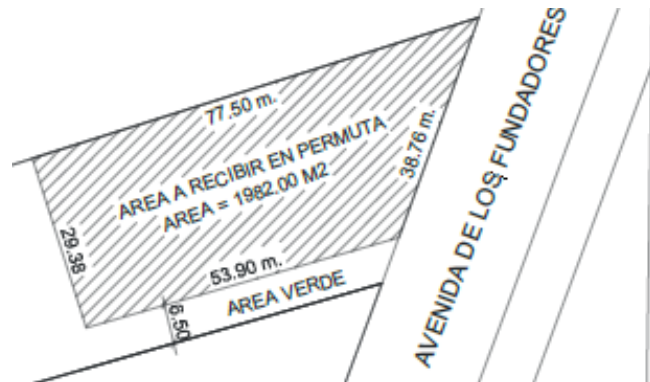


Ilustración 4 Clave catastral provisional: 2203500110004010001000000. Fuente: Unidad de Avalúos y Catastro.

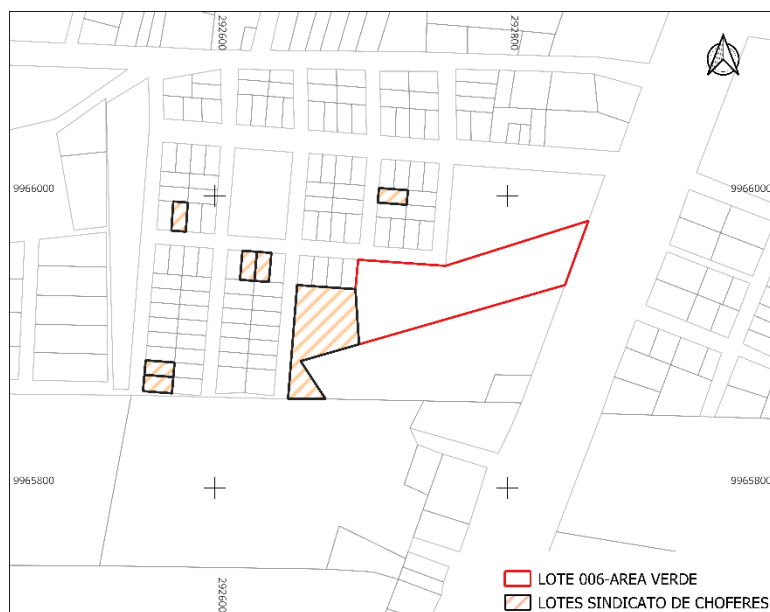
CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y AVALÚO			
LOTE	ÁREA m ²	AVALÚO DEL TERRENO	AVALÚO DE LA PROPIEDAD
LOTE 010 MZ 04 PRIVADO	2.394,00 m ²	\$ 97.258,05	\$ 97.258,05
LOTE S/N MZ 04 PUBLICO	1.982,00 m ²	\$ 69.867,08	\$ 69.867,08
DIFERENCIA	412,00 m ²	\$ 29.390,97	\$ 29.390,97

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Conforme al cuadro comparativo de superficies y avalúos, se constata que el **BIEN INMUEBLE SOLICITADO EN PERMUTA** de propiedad pública presenta una superficie y avalúo menor que el **BIEN INMUEBLE OFRECIDO** de propiedad privada.

PROPUESTA DE PERMUTA DE BIENES DE INTERÉS INSTITUCIONAL.



CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y AVALÚO				
LOTE	ÁREA m2	AVALÚO DE LA EDIFICACIÓN	AVALÚO DEL TERRENO	AVALÚO DE LA PROPIEDAD
LOTE 010 MZ 04	2.394,00 m2	0.00	97.258,05	97.258,05
LOTE 013 MZ 09	224,00 m2	0.00	5.443,62	5.443,62
LOTE 014 MZ 09	200,00 m2	0.00	4.860,37	4.860,37
LOTE 09 MZ 10	200,00 m2	0.00	8.398,76	8.398,76
LOTE 02 MZ 08	200,00 m2	0.00	9.249,50	9.249,50
LOTE 03 MZ 08	200,00 m2	0.00	9.249,50	9.249,50

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



LOTE 12 MZ 03	200,00 m2	0.00	12,784.98	12,784.98
TOTAL	3618.00 m2			147.244,78

Conforme a las líneas de fábrica identificadas con los códigos 0020524, 0020522, 0020523, 0020399, 0020430, 0020431 y 0030432, y en atención al consentimiento manifestado por el Ing. Abundio Borja Morejón, Director General Administrativo y Secretario General del Sindicato de Choferes Profesionales "La Joya de los Sachas", se pone en consideración para la propuesta de permuta los lotes de propiedad del mencionado sindicato.

En este contexto, la **Unidad de Ordenamiento Territorial** considera técnicamente viable y conveniente para los intereses del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas (GADMCLJS) la adquisición de dichos lotes, en atención a la creciente demanda ciudadana de terrenos de interés social.

Cabe señalar que actualmente el GADMCLJS no dispone de un banco de suelo destinado a proyectos de interés social ni a procesos de relocalización emergente ante eventos de riesgo o desastres naturales, lo que refuerza la necesidad estratégica de contar con reservas de suelo urbano adecuadas y disponibles.

Así mismo, la línea de fábrica de código 0020399 corresponde al lote 10 de la manzana 04, el **BIEN INMUEBLE OFRECIDO** de propiedad privada al estar contiguo al lote AREA VERDE genera una continuidad que de consensuarse el proyecto de permuta se procederá a la UNIFICACION. En tal virtud, se considera que la permuta propuesta genera un beneficio institucional y comunitario alineado con las políticas públicas de desarrollo urbano, inclusión social y gestión de riesgos.

3.2 RELACIÓN DE LA SUPERFICIE DEL LOTE AREA VERDE.

Avalúo Lote AREA VERDE: (Publico)

LOTE 006 DE LA MANZANA 04, el mismo que se encuentra registrada (SIGC) a nombre del GADMCLJS AREA VERDE.

SEGÚN ESCRITURAS

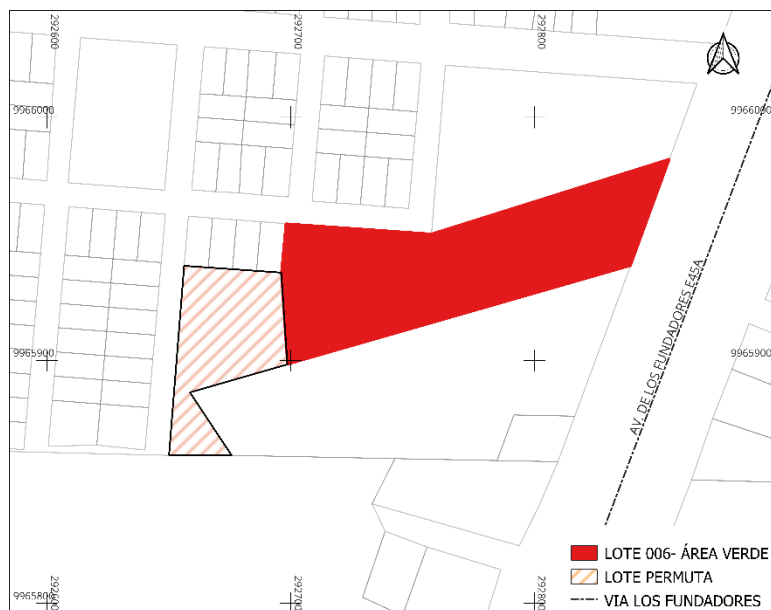
Área Terreno:	8.499,00 m2
Frente Principal:	60.00 m
Área Construcción:	0,00 m2
Avalúo de terreno:	\$ 299.596,55
Avalúo construcción:	\$0,00
Avalúo Total:	\$ 299.596,55

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



SEGÚN LEVANTAMIENTO

Área Terreno:	6.279,15 m ²
Frente Principal:	51.76 m
Área Construcción:	0,00 m ²
Avalúo de terreno:	\$ 234.212,69
Avalúo construcción:	\$0,00
Avalúo Total:	\$ 234.212,69



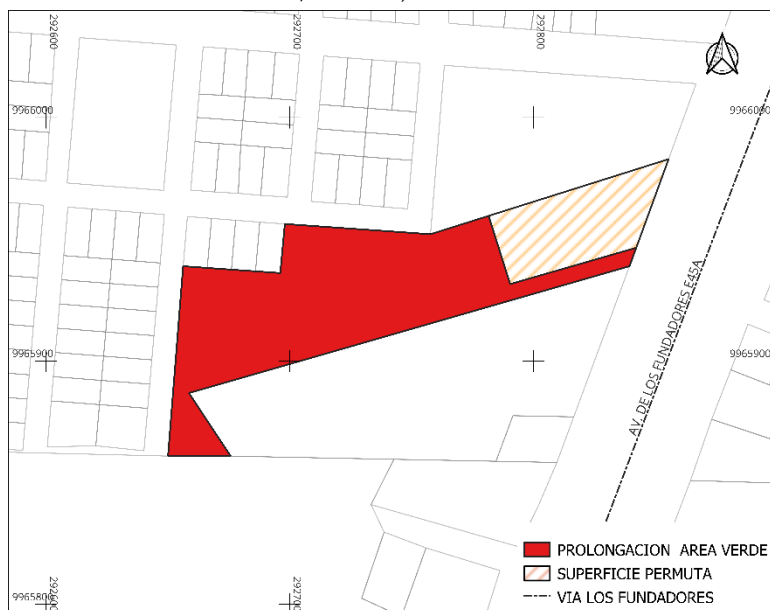
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURAS	
LOTE	ÁREA m ²
LOTE 006 MZ 04 PUBLICO ÁREA VERDE	8.499,00 m ²
LOTE 010 MZ 04 PRIVADO PERMUTA	2.394,00 m ²

SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO	
LOTE	ÁREA m ²
LOTE 006 MZ 04 PUBLICO ÁREA VERDE	6.279,15 m²
LOTE 010 MZ 04 PRIVADO PERMUTA	2.394,00 m ²

Avalúo **Lote UNIFICADO AREA VERDE:** (Publico)

LOTE 006 DE LA MANZANA 04, el mismo que se encuentra registrada (SIGC) a nombre del **GADMCLJS AREA VERDE**.

Área Terreno:	6.691,15 m ²
Frente Principal:	13.00 m
Área Construcción:	0,00 m ²
Avalúo de terreno:	\$ 248.736,02
Avalúo construcción:	\$0,00
Avalúo Total:	\$ 248.736,02



SUPERFICIE SEGÚN PROPUESTA	
LOTE	ÁREA m ²
LOTE 006 MZ 04 PUBLICO PROLONGACIÓN ÁREA VERDE	6691.15 m²
LOTE S/N PRIVADO SUPERFICIE PERMUTA	1982,00 m ²



CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS Y AVALÚO DE LOTE AREA VERDE			
LOTE	ÁREA m ²	AVALÚO DEL TERRENO	AVALÚO DE LA PROPIEDAD
LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO 06 MZ 04 PUBLICO	6.279,15 m ²	\$ 234.212,69	\$ 234.212,69
LOTE UNIFICADO 06 MZ 04 PUBLICO	6.691,15 m ²	\$ 248.736,02	\$ 248.736,02
DIFERENCIA	+412,00 m ²	+ \$ 14.523,33	+ \$ 14.523,33

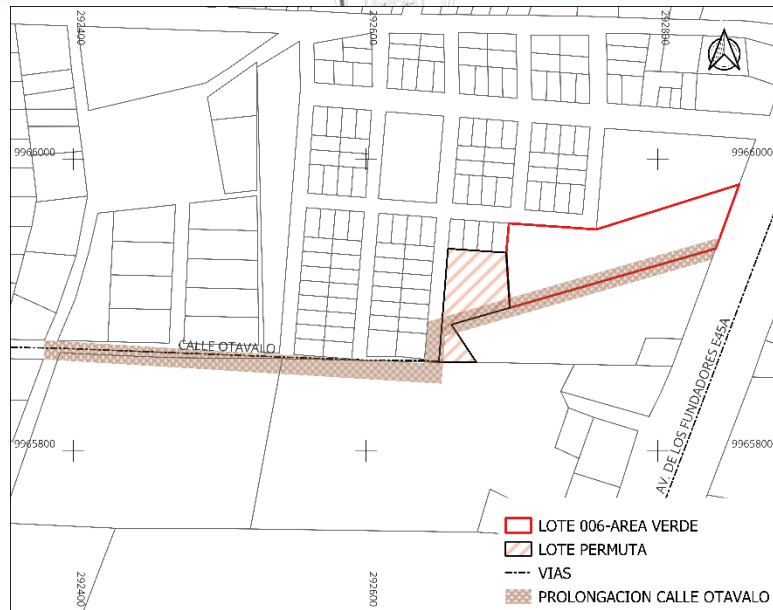
Como resultado de la propuesta de permuta presentada por el Sindicato de Choferes Profesionales del Cantón La Joya de los Sachas, se determina que la prolongación del área verde existente mediante la UNIFICACION del lote ofrecido genera un incremento de 412.00 m² en superficie, y \$ 14.523,33 en avalúo.

Este incremento sustancial en la extensión del área verde representa un beneficio directo para la planificación urbana del sector, ya que permite la viabilidad técnica para la ejecución de proyectos de espacio público, tales como parques y zonas recreativas, que favorecen la integración comunitaria, el uso adecuado del suelo y el fortalecimiento del tejido social en el barrio Joya Amazónica y, en consecuencia, en el cantón en general.

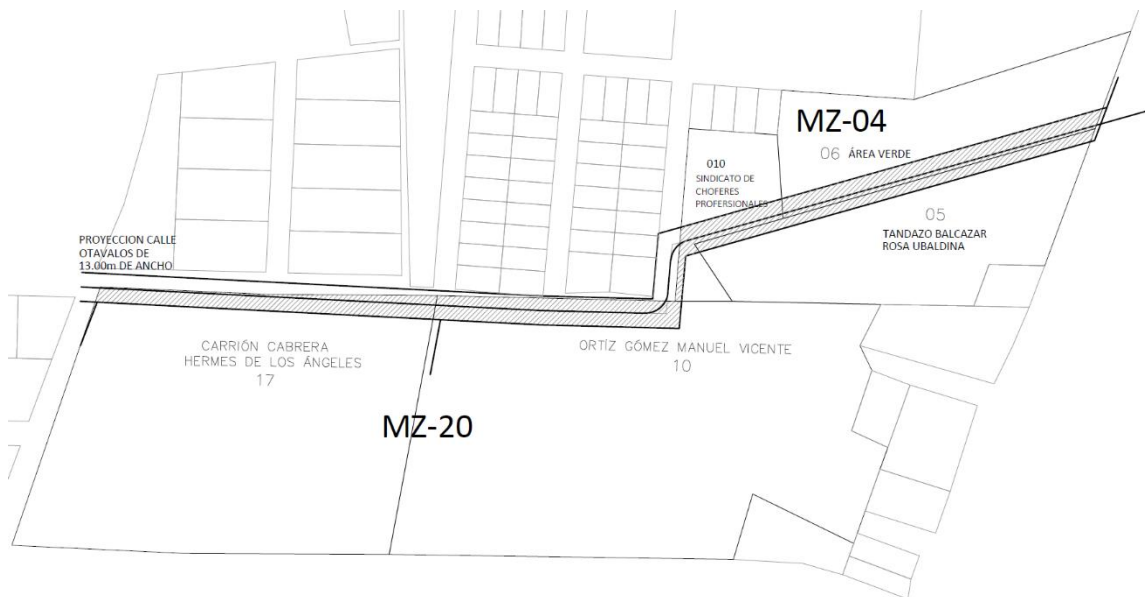
Desde esta perspectiva, el incremento del área verde tanto en superficie como en avalúo resulta favorable y estratégica para los intereses institucionales del GADMCJS, al alinearse con los objetivos de desarrollo sostenible, mejoramiento de la calidad de vida urbana y fomento de espacios verdes accesibles para la ciudadanía. Por tanto, se refuerza la conveniencia del proyecto de permuta en consideración.

3.3 PROLONGACIÓN DE LA CALLE OTAVALOS DEL BARRIO JOYA AMAZÓNICA. CASOS DE EXPROPIACIÓN.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



En base al diseño de la calle Otavalo presentado por la Unidad de Equipo Caminero y Vialidad de la Dirección de Obras Públicas actualizado y presentado con fecha 30 de enero de 2025, se determina que el diseño de la ampliación de la calle Otavalo propone el ancho de la vía de 13.00 m de ancho, por lo que afecta los siguientes lotes:



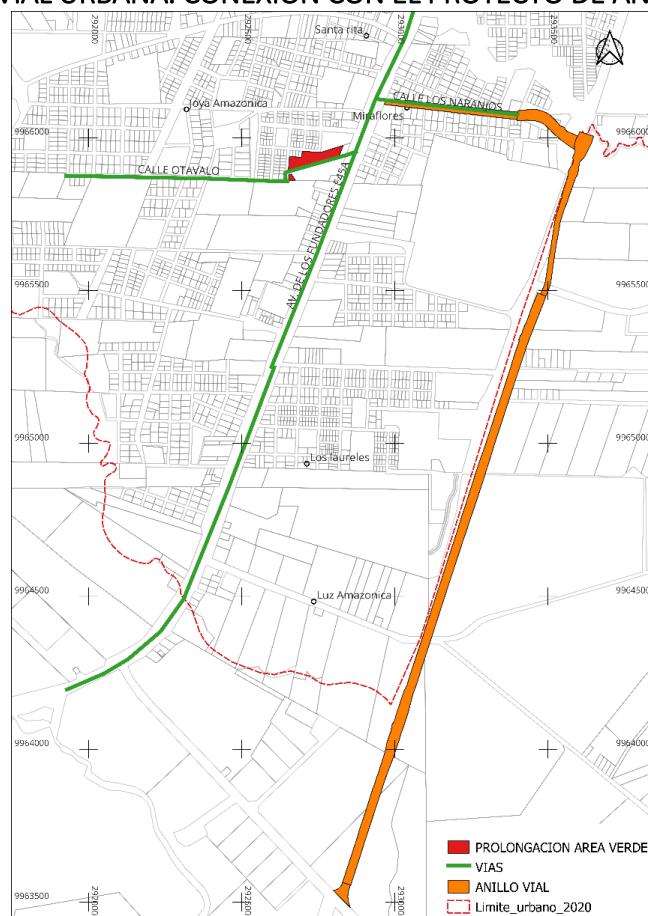
AFECTACIÓN DE LOTES				
MZ	LOTE	PROPIETARIO	ÁREA TOTAL DE LOTE SEGÚN SIGC	ÁREA DE AFECTACIÓN DE LA AMPLIACIÓN DE LA CALLE OTAVALOS
20	17	CARRIÓN CABRERA HERMES DE LOS ÁNGELES	20.000,00 m2	1.236,75 m2
20	10	ORTÍZ GÓMEZ MANUEL VICENTE	26.300,00 m2	1.306,61 m2



04	05	TANHAZO BALCAZAR ROSA UBALDINA	6.363,78 m2	858,89 m2
04	06	GADMC LA JOYA DE LOS SACHAS	8.499,00 m2	1.224,08
04	10	SINDICATO DE CHOFERES PROFESIONALES DE LA JOYA DE LOS SACHAS	2.394,00 m2	514.40

Tras el análisis se determina que el proyecto de permuta resulta ventajoso para los intereses institucionales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas (GADMCJS), toda vez que permite evitar un proceso de expropiación, el cual implicaría un procedimiento administrativo complejo y un gasto considerable de recursos públicos para la ampliación proyectada de la calle Otavalos.

3.4 ANÁLISIS DE RED VIAL URBANA. CONEXIÓN CON EL PROYECTO DE ANILLO VIAL.



La problemática actual en la red vial de la cabecera urbana del cantón La Joya de los Sachas radica en la falta de articulación continua de las arterias viales en sentido este-oeste, las cuales presentan desfases al momento de conectarse con la vía E45A, considerada el eje estructurante principal que organiza el territorio en sentido norte-sur.

En este contexto, la prolongación de la calle Otavalos representa una solución estratégica, al



permitir una conexión directa y eficiente con la vía E45A, mejorando significativamente la articulación vial este-oeste, en particular hacia el barrio Joya Amazónica, zona con proyección de desarrollo urbano.

Adicionalmente, esta intervención se alinea con la planificación del Proyecto de Anillo Vial, actualmente en fase de diseño, el cual está concebido para descongestionar el tránsito urbano, facilitar el desvío del transporte pesado que atraviesa la ciudad y promover una movilidad más segura, ordenada y sostenible.

La apertura y prolongación de la calle Otavalos no solo optimiza el acceso hacia los proyectos futuros que se puedan desarrollar en el lote destinado a área verde, sino que también fortalece la red vial secundaria, facilitando el crecimiento armónico del tejido urbano.

4. CONCLUSIÓN.

Con el análisis del cuadro comparativo de superficies y avalúos, se constata que el **BIEN INMUEBLE SOLICITADO EN PERMUTA** de propiedad pública presenta una superficie y avalúo menor que el **BIEN INMUEBLE OFRECIDO** de propiedad privada.

Debido a que el GADMC La Joya de los Sachas no cuenta en la actualidad con áreas destinadas a banco de suelos para proyectos de interés social y relocalizaciones emergentes, es procedente permutar los 6 lotes propuestos por el Sindicato de Choferes Profesionales.

Como resultado del proceso de permuta, la superficie del área verde municipal se incrementa en 412.00 m², lo cual representa un beneficio directo para el Cantón, ya que permite el desarrollo futuro de espacios públicos como parques y zonas de recreación, respondiendo a la demanda ciudadana y a las metas del desarrollo urbano sostenible.

La ejecución de la prolongación de la calle Otavalos constituye una solución estratégica que mejora la articulación vial en sentido este-oeste dentro del tejido urbano de la cabecera cantonal. Esta conexión directa con la vía E45A, eje estructurante principal, potencia el acceso al barrio Joya Amazónica y a los nuevos proyectos urbanos propuestos, incluyendo el aprovechamiento del área verde.





La implementación de la permuta evita recurrir al proceso de expropiación, lo cual representa una optimización de recursos públicos y permite avanzar con mayor celeridad en la ejecución de obras viales prioritarias, como la ampliación de la calle Otavalos.

El estudio de la red vial urbana demuestra que actualmente existen discontinuidades en la conectividad este-oeste, lo que limita la circulación eficiente del tránsito local. La intervención propuesta responde a esta problemática mediante una mejora sustancial en la continuidad vial, fortaleciendo la conectividad interna del cantón.

La prolongación de la calle Otavalos se alinea funcionalmente con el Proyecto de Anillo Vial en planificación, ya que permite articular rutas alternativas para el transporte urbano, contribuyendo a la descongestión del centro urbano y mejorando la movilidad general de la ciudad.

5. RECOMENDACIÓN

Una vez consensuado el proyecto de permuta se recomienda realizar el levantamiento topográfico en coordinación con la Dirección de Planificación para establecer en sitio el **BIEN INMUEBLE SOLICITADO EN PERMUTA** de 1982.00 m².

Así como también se deberá iniciar el proceso de **UNIFICACION DEL LOTE AREA VERDE** de 6.691,15 m².

Se remita el expediente a Procuraduría síndica con la finalidad de solicitar el criterio legal del caso.

Es todo lo que puedo informar para los fines pertinentes.

Responsable:

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre
JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL