



**INFORME Nº. 057-UOT-GADMCJS-2025**

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

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

**FECHA:** 18 de septiembre de 2025

**ASUNTO:** Informe Técnico que establece las superficies definitivas del lote de permuta solicitada por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas y el lote Área Verde del GADMCJS ubicada en el Barrio Joya Amazónica, superficies que varían por motivo de la intervención de la avenida de los Fundadores por el mantenimiento vial existente.

**1. ANTECEDENTES.**

De conformidad con la RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 118-C-GADMCJS-2025 con fecha 14 de julio de 2025, en la que se RESULEVE: Que, el Concejo Municipal en la sesión ordinaria realizada el día 10 de julio de 2025, en el décimo punto del orden del día: Análisis y resolución sobre la propuesta de permuta solicitada por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas, adoptó la resolución que se transcribe a continuación: (...)

**ARTÍCULO UNO.** - Por unanimidad aprobar la propuesta de permuta solicitada por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas, conforme se describe a continuación: El Lote de Terreno de propiedad Municipal ubicado dentro del Área Verde ubicada en el Barrio Joya Amazónica, en la Av. De Los Fundadores y demarcada dentro de los siguientes linderos: NORTE: 77.50 m. Con lote 013 Mz – OI, SUR: 53.90 m. Con Área verde, ESTE: 38.76 m. Con Av. de los Fundadores, OESTE: 29.38 m. Con Área verde, superficie total de 1982,00 metros cuadrados. El avalúo del área de terreno es de USD. 69.867,08. A cambio de los siguientes lotes de terreno de propiedad de la ECCPSCJS: LOTE 10 MZ- 04 2394.00M2 ubicación CACHAS (...).

En la resolución en mención, además se menciona en el punto 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.”*



De acuerdo con el Certificación nº GADMCS-UAC-2025-161-RPC de fecha 16 de septiembre la Unidad de Avalúos y Catastros emite lo solicitado en atención al Memorando Nro. GADMCS-DGP-UOT-2025-1466-M-GD, DEL TRÁMITE NUT: GADMCS-2025-6826.

En base a los antecedentes se informa la siguiente:

## 2. OBJETIVO GENERAL

Establecer las superficies definitivas del lote de permuta solicitado por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas y el lote Área Verde del GADMCS ubicada en el Barrio Joya Amazónica, superficies que varían por motivo del derecho de vía de la avenida de los Fundadores.

## 3. ANALISIS.

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

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS	
DESCRIPCION	ÁREA m2
INFORME Nº. 036-UOT-GADMCS-2025	6.279,15 m2
SUPERFICIES DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO EN CAMPO.	6.189,62 m2
DIFERENCIA DE AREA	-89.53 m2

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).

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS	
DESCRIPCION	ÁREA m2
INFORME Nº. 036-UOT-GADMCS-2025	2.394,00 m2

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



<i>SUPERFICIES DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO EN CAMPO.</i>	2393.76 m2
DIFERENCIA DE AREA	<b>-0.24 m2</b>

LOTE DE PERMUTA SOLICITADA POR LA ESCUELA DE CAPACITACIÓN DE CONDUCTORES  
PROFESIONALES DEL SINDICATO DE CHOFERES DE LA JOYA DE LOS SACHAS. ECCPSCLIS

- ***SUPERFICIES DE ACUERDO LA RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 118-C-GADMCJS-2025.***

NORTE: 77.50 m. Con lote 01- Mz 13

SUR: 53.90 m. Con Área verde

ESTE: **38.76m.** Con Av. de los Fundadores

OESTE: 29.38 m. Con Área verde

**SUPERFICIE: 1982,00 metros cuadrados.**

AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO: USD. 69.867,08.

- ***SUPERFICIES DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO EN CAMPO.***

NORTE: 77.50 m. Con lote 01

SUR: 53.90 m. Con lote 06, área verde (prolongación de la calle OtavaloS de 13.00m de ancho)

ESTE: **36.26m.** Con Avenida los Fundadores

OESTE: 29.38 m. Con Lote 06 Área verde.

**SUPERFICIE: 1925.50 metros cuadrados.**

AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO: USD. 67.875,41

CUADRO COMPARATIVO DE LINDEROS Y SUPERFICIES					
DESCRIPCION	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	AREA
<i>SUPERFICIES DE ACUERDO LA RESOLUCIÓN DE CONCEJO No. 118-C-GADMCJS-2025.</i>	77.50m	53.90m	38.76m	29.38m	1982.00m2
<i>SUPERFICIES DE ACUERDO A LEVANTAMIENTO EN CAMPO.</i>	77.50m	53.90m	36.26m	29.38m	1925.50m2
EXCEDENTE - DIFERENCIA	0.00	0.00	<b>-2.50m</b>	0.00	<b>-56.50 m2</b>



Conforme al levantamiento en campo el lote de permuta solicitado por la ECCPSCJLS varia en el lindero Este establecido con 36.26 m, por motivo de la afectación del derecho de vía de la avenida de los Fundadores dado que a la fecha se encuentra con trabajos de mantenimiento vial.

4. ANALISIS DE SUPERFICIES DE LOTE AREA VERDE SEGÚN LEVANTAMIENTO Y LOTE AREA VERDE UNIFICADO

- SUPERFICIE SEGÚN INFORME Nº. 036-UOT-GADMCJS-2025

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS	
DESCRIPCION	ÁREA m2
LOTE 06-MZ 04 PUBLICO	6.279,15 m2
LOTE UNIFICADO 06 MZ 04 PUBLICO	6.691,15 m2
EXCEDENTE DE AREA	+412,00 m2

- SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS	
DESCRIPCION	ÁREA m2
LOTE SEGÚN LEVANTAMIENTO 06-MZ 04 PUBLICO	6.189,62 m2
LOTE UNIFICADO 06 MZ 04 PUBLICO	6.657,89 m2
EXCEDENTE DE AREA	+468.27 m2

De acuerdo al levantamiento planimétrico en campo las superficies del lote 06-MZ 04 PUBLICO es de 6.189,62 m2, mientras que el LOTE UNIFICADO 06 MZ 04 PUBLICO presenta una superficie de 6.657,89 m2, dando como resultado que el área verde tenga un incremento en superficie de +468.27m2, lo que representa favorable para los intereses Institucionales.

5. CONCLUSIÓN.



- La propuesta de permuta solicitada por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas, conforme se describe a continuación: El Lote de Terreno de propiedad Municipal ubicado dentro del Área Verde ubicada en el Barrio Joya Amazónica, en la Av. De Los Fundadores y demarcada dentro de los siguientes linderos:

NORTE: 77.50 m. Con lote 01

SUR: 53.90 m. Con lote 06, área verde (prolongación de la calle OtavaloS de 13.00m de ancho)

ESTE: 36.26m. Con Avenida los Fundadores

OESTE: 29.38 m. Con Lote 06 Área verde

**SUPERFICIE:** 1925.50 metros cuadrados.

**AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO** : USD. 67.875,41

- A cambio de los siguientes lotes de terreno de propiedad de la ECCPSCJS: LOTE 10 MZ- 04 2394.00M2 ubicación calle CACHAS, LOTE 12 MZ-03 200.00M2 ubicación calle PALTA, LOTE 02 MZ-08 200.00 M2 ubicación CALLE CUENCANA, LOTE 03 MZ-08 200.00 M2 ubicación CALLE CUENCANA, LOTE 13 MZ-09 224.00 M2 ubicación CALLE COLTA, LOTE 14 MZ-09 200.00 M2 ubicación CALLE COLTA, LOTE 09 MZ-10 200.00 M2 ubicación CALLE CUENCANA, TOTAL SUPERFICIE 3618.00 m2. El avalúo de los 7 lotes ofrecidos suma la cantidad de USD. 147.244,78.
- El lote unificado **LOTE 006 DE LA MANZANA 04**, el mismo que se encuentra registrada (SIGC) a nombre del GADMCLJS AREA VERDE. Queda establecido conforme a la planimetría adjunta con una SUPERFICIE de 6.657,86 y AVALÚO DEL ÁREA DE TERRENO: USD. 247.561,93.
- Se establece que las superficies del lote 06-MZ 04 PUBLICO es de 6.189,62 m2, mientras que el **LOTE UNIFICADO 06 MZ 04 PUBLICO** presenta una superficie de 6.657,89 m2, dando como resultado que el área verde tenga un **incremento** en superficie de +468.27m2, lo que representa favorable para los intereses Institucionales del GADM del cantón La Joya de los Sachas.

## 6. RECOMENDACIÓN.

En atención a los resultados obtenidos del análisis técnico–planimétrico, y considerando que la propuesta de permuta planteada por la Escuela de Capacitación de Conductores Profesionales del Sindicato de Choferes de La Joya de los Sachas representa un incremento efectivo de 468,27 m<sup>2</sup> en las áreas verdes de propiedad municipal, así como una mejora en la valorización de los bienes institucionales, se recomienda:

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



- Remitir el presente informe a la Procuraduría Síndica Municipal, a fin de que emita el criterio legal correspondiente, garantizando que la propuesta de permuta se enmarque en la normativa vigente y en los principios de protección de bienes de uso público.
- Poner en conocimiento del Concejo Municipal la información técnica y legal resultante, para que en sesión ordinaria se analice y resuelva sobre la viabilidad de la permuta, en beneficio de los intereses institucionales y comunitarios.
- En caso de contar con la respectiva viabilidad jurídica y aprobación del Concejo, proceder con las gestiones administrativas y registrales necesarias para formalizar la operación de permuta, asegurando que el incremento de superficie se consolide a favor del GADM del cantón La Joya de los Sachas y de la ciudadanía.

Responsable:

Arq. Vito Jefferman Arrobo Aguirre

JEFE DE LA UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL