



INFORME N°. 021-DGP-GADMCJS-2026

DE: Arq. Linda Leyda Sancan Lino/ DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN

PARA: Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas / ALCALDESA

ASUNTO: INFORME DEFINITIVO DE CALIFICACIÓN DE LOS POSTULANTES PARA LA VENTA DE LOTES EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO 1 ACTUAL BARRIO LAS BRISAS.

FECHA: 08 de abril del 2026.

1. ANTECEDENTES

Con fechas 18 de marzo del año 2024, El Concejo Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, aprobó la Ordenanza Sustitutiva que reglamenta el procedimiento para la Implementación, Financiamiento, Venta de terrenos, Postulaciones nuevas y Relocalizaciones Emergentes, en la lotización Solidario I.

En el Capítulo II " Procedimiento para el financiamiento, fraccionamiento y venta de lotes de terreno, resultantes del lote de mayor extensión expropiado para la lotización Solidario I como proyecto de Interés social", que en el Art. 4._ Del Informe previo: La Dirección de Gestión de Planificación conjuntamente con el CASIGAP emitirán un informe conjunto a la máxima autoridad, adjuntando el listado de personas que han demostrado su interés en participar proyecto e indicando cuales cumplen con los siguientes requisitos:

- 1) Copia a colores de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación de los aspirantes y de su cónyuge en unión de hecho legalmente reconocida;
- 2) Certificado del Registro de la Propiedad del cantón Joya de los Sachas, que indique que los aspirantes y sus cónyuges o su conviviente en unión de hecho legalmente reconocida, de ser el caso, no poseen bienes;
- 3) Certificado emitido por la Dirección de Transporte Terrestre y Seguridad Vial del Cantón La Joya de los Sachas, del que se desprenda que no son propietarios de vehículos, con excepción de motocicletas, tricimotos, del aspirante, su cónyuge o conviviente en unión de hecho legalmente reconocida;
- 4) Informe de determinación de los quintiles a través del registro social.
- 5) Informe socioeconómico emitido por el CASIGAP; y,
- 6) El informe debe contener la recomendación a la máxima autoridad, en el que constarán la nómina de aspirantes que han sido seleccionados previa calificación de los requisitos, y cuyos ingresos del grupo familiar no supere 1 salario mínimo vital del trabajador general.



Mediante RESOLUCIÓN Nro. 050-DF-GADMCJS-BT-2024 de fecha 9 de octubre del 2024, la Directora de Gestión Financiera, Lcda. Diana Azucena Ortiz García, **RESUELVE:** Primero. PRIMERO. – Disponer la BAJA MEDIANTE LA LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULO DE CRÉDITOS, referidos en el considerando DÉCIMO SEGUNDO de esta Resolución, emitidos a nombre de los contribuyentes que constan en la nómina adjunta, por concepto de VENTA DE TERRENOS.

Mediante RESOLUCIÓN Nro. 022-DF-GADMCJS-BT-2025 de fecha 11 de abril del 2025, la Directora de Gestión Financiera, Lcda. Diana Azucena Ortiz García, **RESUELVE:** Primero. PRIMERO. – Disponer la BAJA MEDIANTE LA LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULO DE CRÉDITOS, referidos en el considerando DÉCIMO SEGUNDO de esta Resolución, emitidos a nombre de los contribuyentes que constan en la nómina adjunta, por concepto de VENTA DE TERRENOS.

En base a los archivos que reposan en la Dirección de Planificación se pudo determinar que existen 122 postulantes, correspondiente al período 2023-2024-2025, para la adquisición de lotes en el barrio Las Brisas, se ha establecido como criterio prioritario la atención a grupos en situación de vulnerabilidad, conforme a lo dispuesto en el marco legal vigente. En este contexto, se ha identificado que 8 de los postulantes pertenecen a grupos de atención prioritaria, como personas con discapacidad, adultos mayores o en condición socioeconómica crítica, quienes han sido incluidos en esta primera etapa con el objetivo de garantizar un acceso justo y equitativo al derecho a una vivienda digna.

2. BASE LEGAL

- **Constitución de la República del Ecuador**

Art. 30.- las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Art. 238.- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

- **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:



f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Art. 147.- “Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - El Estado en todos los niveles de gobierno garantizarán el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas...”

Art. 147.- “Los consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes. Para la autorización no se podrá contemplar un valor inferior al de la propiedad, de acuerdo con el registro o catastro municipal actualizado. La donación únicamente procederá entre instituciones del sector público”.

- **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO, VENTA DE TERRENOS, POSTULACIONES NUEVAS Y RELOCALIZACIONES EMERGENTES, EN LA LOTIZACIÓN SOLIDARIO I**

Art. 1.- Objeto. - Esta Ordenanza tiene por objeto regular los procedimientos, actos administrativos, así como la observación de los requisitos y condiciones en los procesos de venta de lotes de terreno, determinación de nuevos postulantes y reubicaciones emergentes en la Lotización denominada Solidario 1. con Proyectos de Vivienda de Interés Social específicos que presenten los interesados y sean aprobados por el GADMCJS.

Art. 5.- Del Informe Definitivo. - La Dirección de Gestión de Planificación emitirá el informe definitivo, que contendrá al menos, lo siguiente:

- 1) Nombre del beneficiario;
- 2) Clave catastral provisional;
- 3) Valor del predio; y,
- 4) Plano de linderos y dimensiones (levantamiento planimétrico).
(NOTIFICACION BENEFICIARIO)

Art. 6.- De las dimensiones de los lotes de terreno. - Los lotes de terreno del proyecto de vivienda de interés social, tienen la superficie de 100 m2. (10X10). APROXIMADAMENTE.

Art. 7.- De la venta de lotes de terreno. - Con el informe definitivo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación el Concejo Municipal autorizará la venta de los bienes inmuebles.



Luego del pago del valor total del lote, certificado por la Dirección Financiera, la alcaldesa o alcalde dispondrá al Procurador Síndico, elabore las minutas correspondientes de la transferencia de dominio de los lotes de terreno de la Lotización Solidario I, disponiendo se protocolice en una Notaría Pública y se proceda a inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón La joya de los Sachas a costa del beneficiario.

En caso de suscribirse un convenio de pago, el proceso de escrituración se realizará una vez cancelada la totalidad de la deuda.

Art. 10.- Del precio del bien inmueble. - Para establecer el precio de la venta del bien inmueble se considerará los siguientes parámetros:

*El costo total del terreno o de la expropiación; y,
El valor de los gastos operativos y administrativos.*

Estos costos establecidos serán sumados y divididos entre los metros cuadrados de la Lotización Solidario I, el resultado será multiplicado por los metros cuadrados del lote adjudicado, este resultado final será el costo que el beneficiario tendrá que cancelar por la compraventa.

3. OBJETIVO

Emitir informe técnico sobre la viabilidad de venta de lotes municipales a las personas que cumplieron con los requisitos del proceso de postulación, con el fin de continuar con el proceso de adjudicación y formalización de la venta.

4. DESARROLLO

4.1. TERRENOS DISPONIBLES

De conformidad con la RESOLUCIÓN Nro. 050-DF-GADMCJS-BT-2024 de fecha 9 de octubre del 2024, se cuenta con 1 lote y de conformidad con la RESOLUCIÓN Nro. 022-DF-GADMCJS-BT-2025 de fecha 11 de abril del 2025, se cuenta con 12 lotes, con un total de 13 lotes disponibles ubicados en el Barrio La Brisas. Las características de los terrenos son las siguientes:

- **Ubicación:** Barrio Las Brisas
- **Área promedio por lote:** 100 m²
- **Zonificación:** Tipo de uso permitido: Residencial de baja densidad – PIT 14.
- **Servicios disponibles:** Agua, energía eléctrica, vías de acceso.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS



- Distribución de predios disponibles en el barrio “Las Brisas”



4.2 Nómina de postulantes calificados:

Nº	NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	PUNTAJE
1	ESPINOZA CHILA GLORIA MARIA	080059870-8	6 PUNTOS
2	GUAMAN RENGEL NERLY NAYELI	220016300-0	6 PUNTOS
3	ALVAREZ TOBAR POLIDORO	110056094-3	6 PUNTOS
4	ZAMBRANO TAPIA JESENIA ROCIO	210038990-3	6 PUNTOS
5	ROSADO ZAMBRANO ANGEL JOSÉ	170507750-9	6 PUNTOS
6	CUENCA VARGAS GLADYS YAXENIA	220018829-6	6 PUNTOS
7	ZAVALA ZUÑIGA OLIVER WILSON	225016168-0	6 PUNTOS
8	AYOVÍ BATIOJA MARIA ELENA	080372533-2	6 PUNTOS



4.3 Identificación de Lotes



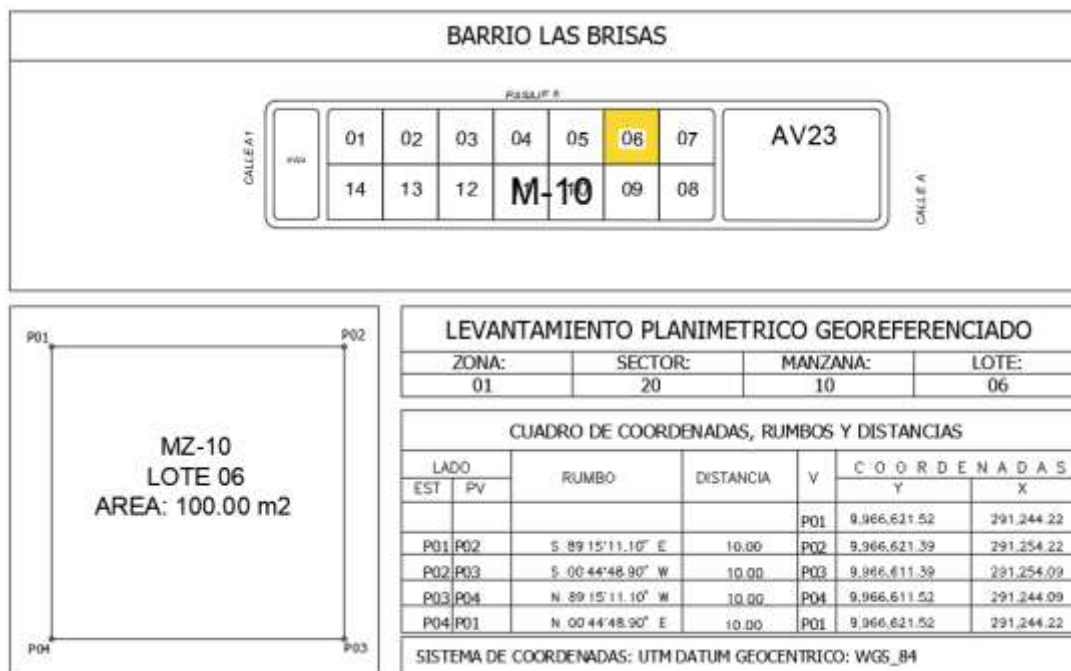
- LAS BRISAS: LOTE 01 / MZ-08 / SECTOR 20 / ZONA 01



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



- **LAS BRISAS: LOTE 06 / MZ-10 / SECTOR 20 / ZONA 01**



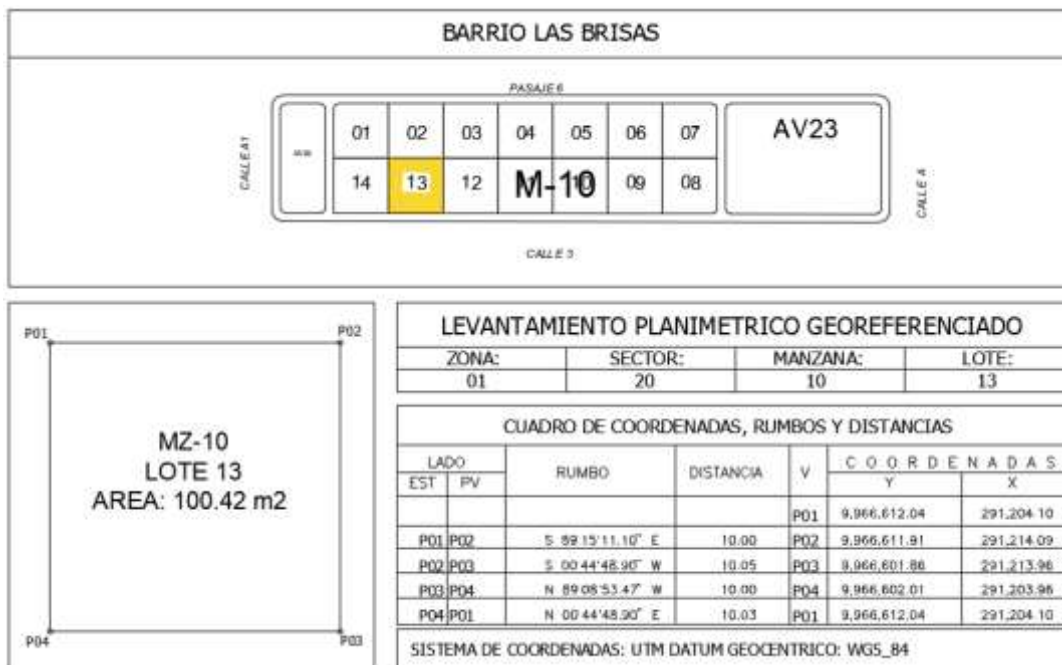
- **LAS BRISAS: LOTE 04 / MZ-10 / SECTOR 20 / ZONA 01**



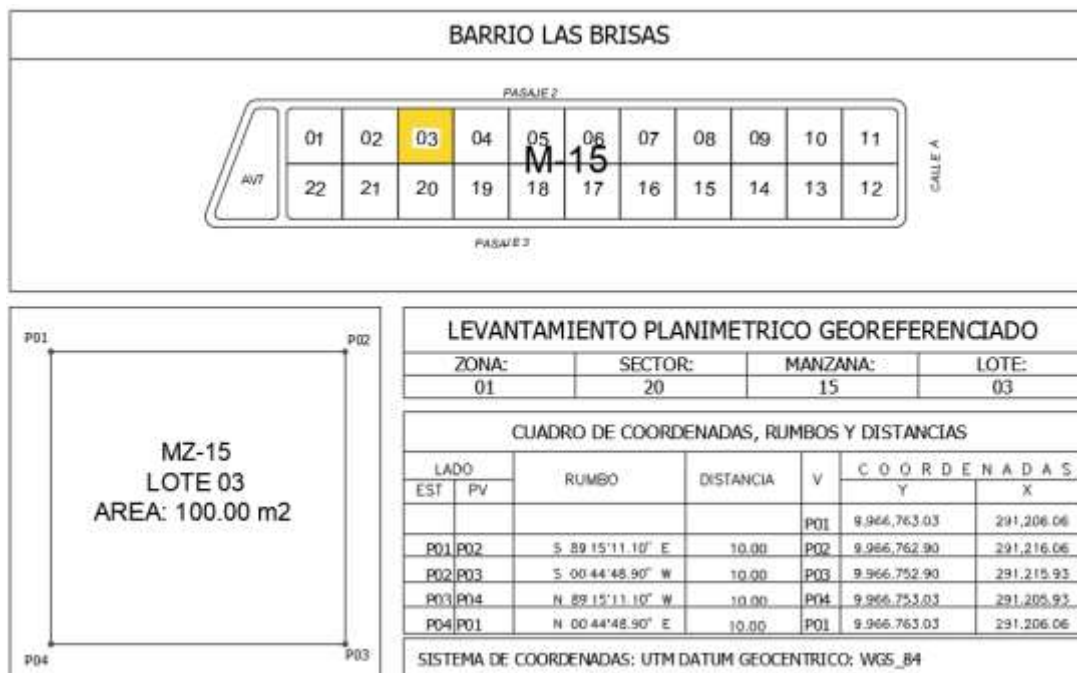
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



- LAS BRISAS: LOTE 13 / MZ-10 / SECTOR 20 / ZONA 01



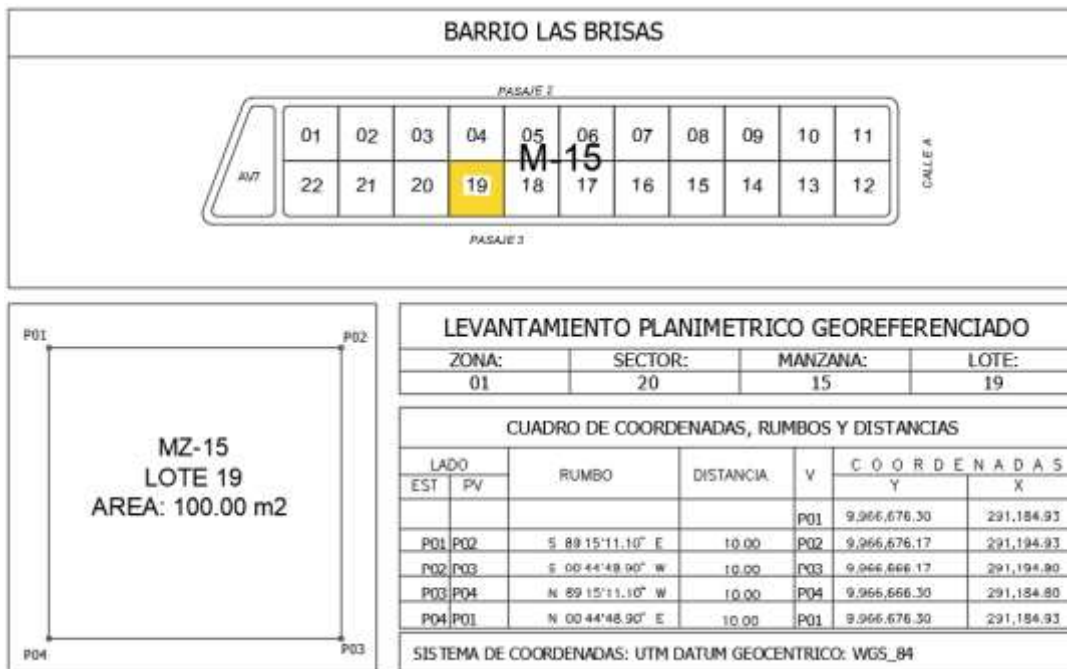
- LAS BRISAS: LOTE 03 / MZ-15 / SECTOR 20 / ZONA 01



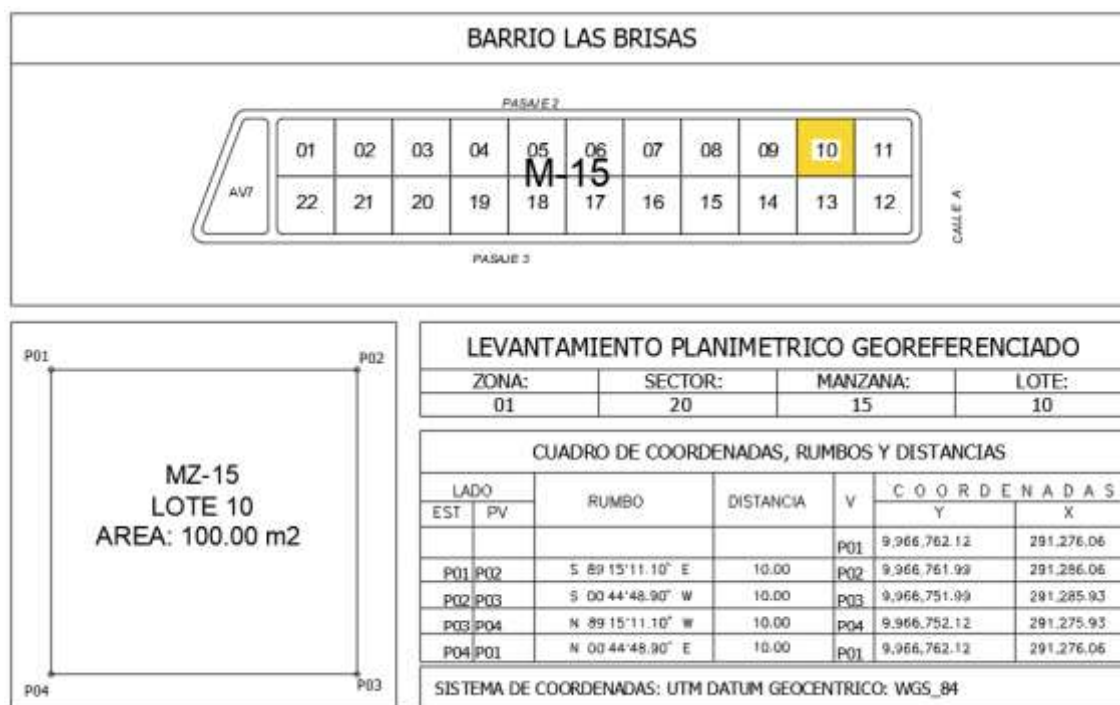
**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



- LAS BRISAS: LOTE 19 / MZ-15 / SECTOR 20 / ZONA 01



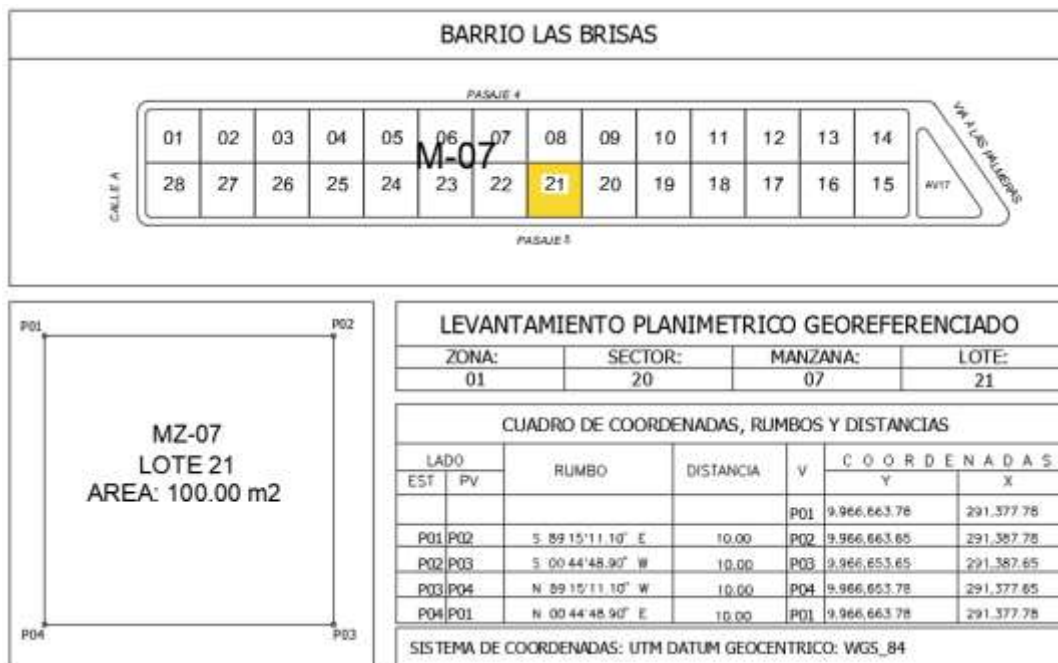
- LAS BRISAS: LOTE 10 / MZ-15 / SECTOR 20 / ZONA 01



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



- **LAS BRISAS: LOTE 21 / MZ-07 / SECTOR 20 / ZONA 01**



4.3.1 Clave catastral provisional

- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-016-I, de fecha 01 de abril de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
1.- Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 01, manzana 08**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral:
2203500120008001000000000 como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.
- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-014-I , de fecha 31 de marzo de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
1.- Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 06, manzana 10**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral:
2203500120010006000000000 como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.



- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-015-I, de fecha 01 de abril de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
1 Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 04, manzana 10**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **22035001200100040000000000** como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.
- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-013-I, de fecha 31 de marzo de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 13, manzana 10**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **22035001200100130000000000**, como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.353,96.
- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-017-I de fecha 01 de abril de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 03, manzana 15**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **22035001200150030000000000**, como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.
- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-018-I, de fecha 01 de abril de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 19, manzana 15**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **22035001200150190000000000**, como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.
- Mediante Informe n° GADMCJS-UAC-2026-019-I, de fecha 01 de abril de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 10, manzana 15**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **22035001200150100000000000**, como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.



- Mediante Informe nº GADMCJS-UAC-2026-012-I, de fecha 31 de marzo de 2026, la Unidad de Avalúos y Catastros informa lo siguiente:
Revisada la base del Sistema de Información Geográfico Catastral (SIGC) 2026- modulo urbano, y la planimetría del **Lote 21, manzana 07**, actualmente Barrio Las Brisas con clave catastral: **2203500120007021000000000**, como a continuación se detalla.
Valor de la propiedad: USD 1.348,30.

4.3.2. Valor del predio

Tomando en consideración el Art. 10.- Del precio del bien inmueble. - Para establecer el precio de la venta del bien inmueble se considerará los siguientes parámetros:

El costo total del terreno o de la expropiación; y,
El valor de los gastos operativos y administrativos.

Estos costos establecidos serán sumados y divididos entre los metros cuadrados de la Lotización Solidario I, el resultado será multiplicado por los metros cuadrados del lote adjudicado, este resultado final será el costo que el beneficiario tendrá que cancelar por la compraventa.

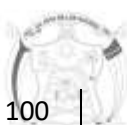
Tabla 1 Costo solar considerando solo valor de la expropiación y otros.

Costo total del terreno	\$ 141.832,00
Elaboración del proyecto	\$ 35 .043, 00
Replanteo d elotes y vías	\$ 17 .520,00
Otros gastos administrativos (5% del valor del terreno)	\$ 7. 901,60
Total	\$ 201.486,60

Fuente: Implementación de una Lotización de interés social en el cantón la Joya de los Sachas- GADMCJS

CALCULO DEL VALOR DEL PREDIO			
PRECIO DE LOTIZACIÓN	\$ 201.486,60		
M2 DE LOTIZACIÓN	70083,36		
COSTO POR M2	2,875		
DESCRIPCIÓN			
NUMERO DE LOTE	AREA	COSTO M2	VALOR TOTAL
LOTE 01 / MZ 08	100	2,875	287,50
LOTE 06 / MZ 10	100	2,875	287,50
LOTE 04 / MZ 10	100	2,875	287,50
LOTE 13 / MZ 10	100,42	2,875	288,70

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



LOTE 03 / MZ 15	100	2,875	287,50
LOTE 19 / MZ 15	100	2,875	287,50
LOTE 10 / MZ 15	100	2,875	287,50
LOTE 21 / MZ 07	100	2,875	287,50

4.3.3. Lista de beneficiarios con asignación de lotes

Mediante Oficio circular N° 005-DGP-GADMCJS-2026, de fecha 12 de marzo del 2026, se convocó a los postulantes del proceso de venta de un lote a una reunión de trabajo en el barrio Las Brisas en donde se procedió con el sorteo de lotes, los mismos que se asignaron de la siguiente manera:

N°	NOMBRES Y APELLIDOS	CÉDULA	CLAVE CATASTRAL PROVISIONAL	Área (m2)	Valor del Predio
1	ESPINOZA CHILA GLORIA MARIA	080059870-8	22035001200080010000000000	100	\$ 287,50
2	GUAMAN RENGEL NERLY NAYELI	220016300-0	22035001200100060000000000	100	\$ 287,50
3	ALVAREZ TOBAR POLIDORO	110056094-3	22035001200100040000000000	100	\$ 287,50
4	ZAMBRANO TAPIA JESENIA ROCIO	210038990-3	22035001200100130000000000	100,42	\$ 288,70
5	ROSADO ZAMBRANO ANGEL JOSÉ	170507750-9	22035001200150030000000000	100	\$ 287,50
6	CUENCA VARGAS GLADYS YAXENIA	220018829-6	22035001200150190000000000	100	\$ 287,50
7	ZAVALA ZUÑIGA OLIVER WILSON	225016168-0	22035001200150100000000000	100	\$ 287,50
8	AYOVÍ BATIOJA MARIA ELENA	080372533-2	22035001200070210000000000	100	\$ 287,50

5. CONCLUSIONES

- Una vez seleccionados los 8 terrenos propuestos para la venta de lotes a las familias postulantes con la normativa vigente, se remite a usted el informe definitivo en cumplimiento de lo establecido en el "Art. 5; de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO "MUNICIPIO SOLIDARIO I", a fin de continuar con las etapas correspondientes del proceso de adjudicación formal de los lotes.



6. RECOMENDACIONES

- En vista que se ha cumplido con el procedimiento, solicito a usted de la manera más comedida se actualice el criterio jurídico para que posteriormente se ponga a consideración del Concejo Municipal para la autorización de la venta de los bienes inmuebles, según lo establece el “Art. 7; de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA EL PROCEDIMIENTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN, FINANCIAMIENTO Y VENTA DE LOTES DEL PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DENOMINADO “MUNICIPIO SOLIDARIO I”.

Elaborado por:

Ing. Doménica Balladares
PLANIFICADORA DEL GADMCJS

Revisado por:

Arq. Linda Sancan Lino
DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN