

N° 618-2022

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES DE TERRENO, SITUADOS EN EL KM 5, DE LA VÍA A QUITO, MARGEN IZQUIERDO, PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO, A FAVOR DE PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El derecho internacional de los derechos humanos reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida apropiada, incluida una vivienda adecuada. A pesar del lugar fundamental que ocupa este derecho en el sistema jurídico mundial, existe un número de personas que no cuentan con una vivienda apropiada a sus necesidades. Millones de personas en todo el mundo viven en condiciones peligrosas para la vida o la salud, hacinadas en tugurios y asentamientos improvisados, o en otras condiciones que no garantizan sus derechos humanos ni su dignidad.

La vivienda adecuada fue reconocida como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966. Otros tratados internacionales de derechos humanos han reconocido o mencionado desde entonces el derecho a una vivienda adecuada o algunos de sus elementos, como la protección del hogar y la privacidad.

Nuestra Legislación ecuatoriana, específicamente en el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación, lo que se traduce que los Gobiernos Autónomos al formar parte del sector público tiene que precautelar los derechos de la ciudadanía en el ámbito de sus competencias, teniendo en cuenta que el Art. 30 de la norma UT SUPRA, señala el derecho de las personas a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna.

El objetivo de esta administración, se basa en el respeto de la dignidad humana y de manera especial de los habitantes del cantón Lago Agrio, con el único propósito de facilitar el acceso al derecho fundamental al hábitat, a través de la adjudicación de un área de terreno para la vivienda, a favor de personas de escasos recursos económicos, con el firme propósito de alcanzar el buen vivir, como determina el mandato constitucional.

En consecuencia, presentamos la siguiente ordenanza plenamente ajustada a los preceptos constitucionales, para satisfacer en mínima parte las necesidades de vivienda de las personas más necesitadas.

Exposición de motivos con la que se da cumplimiento al mandato del inciso segundo del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES DE TERRENO, SITUADOS EN EL KM 5, DE LA VÍA A QUITO, MARGEN IZQUIERDO, PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO, A FAVOR DE PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 30, de la Constitución de la República del Ecuador, señala que 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.

Que, el artículo 31, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Que, el artículo 227, de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Que, el artículo 238, de la Constitución de la República del Ecuador, establece que “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...”.

Que, el artículo 241, de la Carta Magna indica que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 264, de la Constitución, en sus numerales 1 y 2 dispone que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley:

1) Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;

2) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, la Constitución, en su artículo 276, numeral 6, dispone que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

6) Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado.

Que, el artículo 375, en sus numerales 3,4 y 5, establecen el derecho al hábitat y a una vivienda digna como un derecho fundamental de las personas.

Que, el artículo 376, de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

En cumplimiento de esta disposición constitucional, el GADMLA, mediante el proceso de expropiación adquirió el lote de terreno de 435.100,07 m², otorgada por los cónyuges Luis Germán Espinoza Pijal y Dolores Enríquez, el 16 de agosto del 2012, según escritura pública, celebrada en la Notaría Primera del cantón Lago Agrio, ante el Dr. José María Barrezueta Toledo, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de septiembre del 2012.

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Art. 5 de los principios rectores del ordenamiento territorial, en su numeral 6, literales a, b y c, se establecen los elementos del derecho a la ciudad.

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

Que, el numeral 7, del Art. 5 de la LOOTUGS, sobre la función pública del urbanismo, señala que "todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural".

Que, el artículo 9 de la misma ley determina que "el ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo...".

Que, el artículo 11, numeral 3 de la LOOTUGS, establece que Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población.

Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.

Que, el artículo 18, numeral 2 de la LOOTUGS, determina que el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, es el que requiere de un proceso para completar o mejorar la urbanización.

Que, el artículo 32 de la LOOTUGS.- Planes parciales. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.

2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.

3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.

4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Que, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en su artículo 34, señala: Obligatoriedad del plan parcial. Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente Ley. **Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos**, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, **así como en la modificación de usos de suelo** y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Que, el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados es 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.

Que, el artículo 54, de la ley ibídem, literal a) establece que una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados es Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Que, el literal f), del mismo artículo 54, establece que otra de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizado es "ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad,

accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, participación y equidad".

Que, en la misma ley ibídem, en su artículo 54 literal i) se establece la función de "Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal", para los gobiernos autónomos descentralizados municipales".

Que, el artículo 446, del COOTAD, prescribe: “**Expropiación.-** Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación”.

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social, el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas. El gobierno autónomo descentralizado establecerá las condiciones y forma de pago”.

Que, dentro del diagnóstico de la referida ordenanza, se ha detectado la vulnerabilidad a inundaciones de la población, vulnerabilidad de riesgos susceptible de ser mitigada, así como una falta de acceso a servicios básicos y públicos de la ciudad.

Que, el Concejo Municipal en sesiones Extraordinarias de fechas 09 de septiembre de 2021 y 12 de septiembre de 2021, respectivamente aprobó la Ordenanza que Contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS del cantón Lago Agrio.

Que, es necesario reglamentar el proceso de adjudicación y legalización, aplicable en los terrenos de propiedad municipal del cantón Lago Agrio, a través de una normativa que sea coherente con las normativas legales vigentes que regulan los procesos de venta de terrenos municipales, privilegiando aspectos de simplificación, transparencia, eficacia y eficiencia en función la oportuna y debida tutela de los derechos fundamentales de los habitantes del cantón Lago Agrio.

Que, dicho proceso es coherente con el contenido y objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente del Cantón Lago Agrio;

En ejercicio de las atribuciones que le otorga el artículo 240, párrafo primero de la Constitución de la República del Ecuador y en función de las competencias establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Artículo 57, letras a), b) y c), expide la:

ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES DE TERRENO, SITUADOS EN EL KM 5, DE LA VÍA A QUITO, MARGEN IZQUIERDO, PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO, A FAVOR DE PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS.

CAPÍTULO I

Art. 1.- Objeto. – El objeto de la presente Ordenanza es facilitar el acceso al derecho fundamental al hábitat, a través de la adjudicación de un lote de terreno, a favor de las personas que cumplan con los requisitos determinados en este cuerpo normativo.

Art. 2.- Ámbito Territorial. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, comprenderá los terrenos que se encuentran ubicados en el km 5, de la vía a Quito, margen izquierdo, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, que en forma parcial han sido destinados para vivienda.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

Área verde. - Área de uso y dominio público de propiedad del GAD Municipal destinada al esparcimiento, recreación activa, pasiva y circulación peatonal, conformada por jardines o similares y otros elementos complementarios.

Área urbana. - Parte del territorio cantonal comprendido dentro del límite urbano.

Corredor Comercial.- Corresponde a los lotes de terreno ubicados frente a las vías calificadas como "Corredor Comercial", detalladas en los planos de Regularización Urbanística, los mismos que pueden ser destinados exclusivamente a las actividades comerciales o combinadas con el uso residencial.

Gastos administrativos municipales.- Corresponden a los gastos que se generen por concepto del perfeccionamiento individual de los títulos de dominio, tanto de la gestión, como de tasas de servicios realizados por las Direcciones del GAD Municipal del Cantón Lago Agrio y de sus entidades adscritas, y otros como impresión de planos A4, certificaciones municipales, inscripciones en el catastro municipal, y otras solemnidades no consideradas en la presente Ordenanza, que sirven de documentos habilitantes de la resolución individual de adjudicación, gastos que estarán a cargo del beneficiario de la adjudicación del lote de terreno, cuyos valores serán liquidados por la Dirección Financiera.

Gastos Notariales.- Son aquellas erogaciones que cubren los honorarios del notario ante el cual se elevan a escritura pública las operaciones con alcances jurídicos y económicos, tales como: transferencias de dominio de bienes inmuebles, instrumentación de garantías reales (hipotecas) o convenios de pago, poderes, etcétera.

Gastos Regístrales.- Son aquellas erogaciones que cubren los costos de aranceles o tarifas por concepto de servicios realizados en el Registro de la Propiedad.

Gravamen. - Es una carga, obligación, impuesto o tributo que se aplica sobre un inmueble, un bien y/o al uso que se hace de estos.

Habitable.- Condición que se otorga a una vivienda o edificación, que permita ser un refugio de un núcleo familiar,

Lote de Interés Social.- Espacio o parcela urbana para edificar un bien inmueble, de acuerdo con las reglamentaciones autónomas municipales, que para efectos de planeamiento urbano se lo ha destinado principalmente hacia los grupos de atención prioritaria y de escasos recursos económicos.

Lindero.- Línea limítrofe que confina físicamente la titularidad o posesión de un terreno y define legalmente el límite entre predios o con áreas de uso público.

GADMLA.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio.

Norma.- Disposición legal que se debe seguir en la que se establecen procedimientos y acciones.

Postulante.- Ciudadano interesado en adquirir un lote con fines residenciales, comerciales o combinados, en un Proyecto de Regularización Urbanística aprobado por la Municipalidad del Cantón Lago Agrio, quien deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en esta Ordenanza.

Prohibición de Enajenar.- La prohibición de enajenar bienes inmuebles, está inmersa como una de las medidas cautelares reales en nuestra legislación ecuatoriana, misma que constituye una limitación al derecho de propiedad.

Las adjudicaciones de los terrenos referidos en esta Ordenanza no podrán transferir a ningún título la propiedad de estos bienes durante un lapso mínimo de quince años sin excepción, a partir de la entrega de la escritura de propiedad.

Patrimonio Familiar.- Es un régimen legal de amparo familiar. Tiene por objeto asegurar la morada o sustento de la familia, es inembargable, inalienable y transmisible por herencia.

Registro de Propiedad.- Institución en la que consta la base de datos a nombre del propietario o propietarios sean personas naturales.

Quintil.- Un "quintil" representa el 20% (o un quinto) del número total de individuos de una población determinada. Puesto que un quintil representa una quinta parte de una población, obviamente hay cinco quintiles en cualquier población dada. Los quintiles pueden representar muchas cosas y se usan frecuentemente para representar nivel de ingreso familiar.

Los quintiles de ingreso se obtienen al ordenar la población, por ejemplo, en un país o región determinados, desde el individuo más pobre al más rico. El 20% de los individuos más pobres representa el primer quintil, es decir, Q1, el siguiente 20% en nivel de pobreza representa el segundo quintil o Q2, y así sucesivamente, hasta el 20% más rico que representa el quinto quintil o Q5.

Preselección.- Cuando hablamos de proceso de **preselección** de personal o candidatos a beneficiarse de un hecho determinado, nos estamos refiriendo al punto de partida con el que iniciamos el recorrido de encontrar a los posibles beneficiarios de un lote de terreno para vivienda de interés social.

Adjudicación.- Es un acto jurídico y/ o administrativo donde se le atribuye o entrega un bien a través de procedimiento que se establece en la presente ordenanza.

Máxima Autoridad Administrativa.- La máxima autoridad es el Alcalde o Alcaldesa, elegidos por votación popular, quien ejerce la representación legal del municipio. Es la Autoridad que toma decisiones por sí mismo y delega deberes y responsabilidades a sus subalternos.

Comisión Técnica-Social.- La comisión técnica-social, está constituida por técnicos y trabajador (as) social, cuya conformación será dispuesta por la máxima autoridad administrativa (Alcalde).

Definición de Persona Oriunda.- Refiérase a la persona natural, que ha nacido dentro de la jurisdicción del cantón Lago Agrio.

CAPÍTULO II

DE LA POSTULACIÓN

Art. 4.- De la Postulación.- Es el acto por el cual las personas naturales mayores de edad que demuestren interés en ser beneficiarios de un lotes de terreno que la Institución Municipal ha destinado para vivienda a favor de personas de escasos recursos económicos, que se encuentran ubicados en el km 5, de la vía a Quito, margen izquierdo, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente ordenanza y más leyes sobre esta materia.

Art. 5.- De la Convocatoria.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, realizará una convocatoria para la venta de lotes de terrenos que se encuentran ubicados en el km 5, de la vía a Quito, margen izquierdo, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, que han sido destinados para vivienda, por cualquier medio de comunicación.

Art. 6.- Requisitos.- Las ciudadanas y ciudadanos que deseen postularse para adquirir un lote de terreno deberán entregar los requisitos en el edificio del GAD

Municipal y/o en la Unidad de Acción Social del GADMLA, a través de la comisión técnica-social, conformada para dicho fin, debiendo reunir los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de inscripción, dirigida al alcalde, en la que de manera obligatoria deberá constar lo siguiente:
 - Nombres, apellidos, número de cédula, edad, estado civil, número de teléfono; (correo electrónico, en caso de poseer) del postulante, y número (s) de cédula (s) de identidad de la (s) carga (s) familiares en caso de tener, dirección domiciliaria, declaración de no poseer bienes inmuebles en el territorio ecuatoriano y de forma especial en el cantón Lago Agrio.
- b) Ser oriundo del cantón Lago Agrio, o haber vivido en el cantón, preferentemente los últimos 15 años, acto que oportunamente deberá ser comprobado;
- c) Fotocopia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación del solicitante, de ser el caso, carnet de discapacidad en caso de pertenecer a grupo vulnerable o padecer de alguna enfermedad catastrófica;
- d) Fotocopia de cédula de ciudadanía y papeleta de votación del cónyuge o conviviente, de ser el caso;
- e) Copia de la partida de nacimiento y/o fotocopia de cedula de ciudadanía de los hijos, en caso de tener;
- f) Fotocopia de cédula de ciudadanía de personas mayores de 65 años de edad, carnet de discapacidad en caso de tener algún familiar que pertenezca al grupo vulnerable o padecer de alguna enfermedad catastrófica u otras cargas familiares, debidamente comprobado;
- g) Certificados de estudios de miembros menores de 18 años de edad, en caso de tenerlo o estar cursando los estudios; y,
- h) Copia de planilla de luz u otro servicio básico, en caso de ser arrendatario.

Art. 7.- Del Plazo para la Postulación.- El plazo para la entrega de los requisitos no será mayor a 21 días, contados a partir de la fecha de la convocatoria, fuera de esta fecha, no se recibirán postulaciones.

El plazo determinado en el inciso que antecede de manera obligatoria deberá constar en la convocatoria.

Art. 8.- Procedimiento para la Preselección de los Postulantes.- Una vez realizada la postulación y sistematizada la información, a través de una comisión técnica-social, designada por la máxima autoridad administrativa, realizará un análisis pormenorizado de cada una de las carpetas sobre el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 de esta ordenanza.

Art. 9.- Funciones de la Comisión Técnica-Social.- Para el cumplimiento del artículo anterior, la comisión coordinará con las unidades administrativas del GAD

Municipal, Organismos Adscritos al municipio y otras entidades del gobierno desconcentrado, la veracidad de la información presentada por los postulantes.

Art. 10.- De los Parámetros a utilizar para la preselección de los beneficiarios.-

La Comisión Técnica-Social, utilizará los siguientes parámetros:

- a) Discapacidad sensorial, mental o intelectual permanente.
- b) Discapacidad física motriz permanente o mayor al 50%.
- c) Pertenecer a un grupo de atención prioritaria.
- d) A los progenitores que tengan bajo su cuidado y dependencia a una o más personas con discapacidad severa permanente.
- e) Nivel de ingresos (quintil 1 y 2).
- f) No poseer bienes inmuebles; y,
- g) Otros parámetros que permitan determinar fehacientemente el nivel de condición socio-económica del postulante.

Art. 11.- De los Preseleccionados.- La Comisión Técnica-Social, luego de verificar el cumplimiento de todos los requisitos, y determinada la preselección de los postulantes, realizará la inspección in situ, a efecto de constatar la veracidad y situación socioeconómico real de los postulantes, de acuerdo con las declaraciones y de constatarse la falsedad, el postulante será eliminado automáticamente.

De la inspección realizada se hará constar en una ficha técnica que para el efecto se realice, basado en los requisitos y parámetros determinados en la presente ordenanza.

Art. 12.- Del Informe Previo.- La comisión técnica-social, enviará a la máxima autoridad administrativa, el informe previo, en el que incluirá el listado de los beneficiarios precalificados, informe que será remitido a la Comisión de Terrenos y a la Comisión de Legislación y Fiscalización.

Art. 13.- De la Selección de Beneficiarios.- Con el Informe de la Comisión Técnica-Social; la Comisión de Terrenos y la Comisión de Legislación y Fiscalización, procederán al análisis y validación de acuerdo a la cantidad de lotes de terrenos disponibles.

En caso de que exista un número mayor de postulantes a la cantidad de lotes de terrenos disponibles, la Comisión de Terrenos y la Comisión de Legislación y Fiscalización, procederán a la selección mediante un solo sorteo, para lo cual se contará con la presencia de los postulantes preseleccionados que deseen asistir, y de uno de los Notarios del cantón Lago Agrio, el mismo que dará fe pública de la transparencia del sorteo realizado, acto que se lo transmitirá por los medios de comunicación de la localidad.

De los resultados del sorteo no habrá la presentación de recurso (reclamo) alguno.

Art. 14.- De la Asignación Territorial de Lotes.- Determinados los beneficiarios de los lotes de terreno a entregar, la Comisión de Terrenos, procederá a la asignación territorial de lotes de acuerdo a los planos aprobados, a través de un solo sorteo, para lo cual se contará con la presencia de los beneficiarios que deseen asistir.

De los resultados del sorteo no habrá la presentación de recurso (reclamo) alguno.

Art. 15.- Del Informe Definitivo y Resolución de Adjudicación.- Una vez realizado el sorteo y establecidos los beneficiarios con su asignación de lotes correspondientes, la Comisión de Terrenos remitirá el informe definitivo debidamente motivado y documentado al Alcalde, para la expedición de la respectiva Resolución Administrativa de adjudicación, la misma que contendrá los siguientes elementos, entre otros:

1.- Resolución del Concejo Municipal, de aprobación en segundo y definitivo debate, de la Ordenanza que Reglamenta la Adjudicación de lotes de terreno, situados en el Km 5, de la vía a Quito, margen izquierdo, propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, que han sido destinados para Vivienda, a favor de personas de escasos recursos económicos.

2.- La Resolución del Concejo Municipal de aprobación del Plano de Regularización Urbanística, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Lago Agrio.

3.- Identificación plenamente del beneficiario; describiendo en forma precisa el lote de terreno materia de la adjudicación; con sus linderos, mensuras y superficies, coordenadas geográficas, el nombre del sector, el número de la manzana, el certificado de avalúo y código catastral.

4.- Incluirá las limitaciones al derecho de dominio tales como:

a) Constitución de patrimonio familiar sobre el lote de terreno por el plazo de veinte años, a partir de la adjudicación del lote de terreno;

b) Prohibición de enajenar por el plazo de quince años, a partir de que se encuentre inscrita la escritura pública en el Registro de la Propiedad;

c) Cláusula de Revocatoria.

Las determinaciones señaladas en el numeral 4 del presente artículo deberán incluirse de manera obligatoria en la escritura pública.

CAPÍTULO III

PRECIO DEL BIEN INMUEBLE, VENTA Y FORMA DE PAGO.

Art. 16.- Del Precio del Lote de Terreno.- Para establecer el precio de la venta del bien inmueble se considerará únicamente el valor del área expropiada destinada

para vivienda por parte de los adjudicatarios, y de las obras básicas de mejoramiento realizadas por el municipio, conforme lo dispone el Art. 446 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en concordancia con el artículo 323 de la Constitución de la República del Ecuador.

El costo final de cada lote será determinado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA a través de la Subdirección de Proyectos de Desarrollo Territorial, en coordinación con la Dirección de Avalúos y Catastros. Contemplando el costo del lote y las obras de infraestructura.

Art. 17.- De la forma de pago.- Con la resolución administrativa, en la cual se adjudica el lote de terreno, la Dirección Financiera del GADMLA, en base a lo establecido en el inciso segundo del artículo anterior, emitirá el título de crédito respectivo y se procederá a realizar el cobro correspondiente de contado o a crédito, cuyo plazo máximo será de 60 meses, plazo que correrá a partir de los 60 días contados desde la suscripción del respectivo contrato en el que se determine el plazo de pago y el valor del lote de terreno.

Art. 18.- Del Crédito.- Las personas que decidan acogerse al pago del valor del lote de terreno en cuotas o créditos, deberán suscribir un contrato en el que se determine el plazo de pago, que en ningún caso será, mayor a 60 meses.

Procuraduría Síndica del GADMLA, será responsable de la elaboración de los respectivos contratos, y del trámite para la suscripción por parte del Alcalde y el beneficiario del lote de terreno.

Art. 19.- Del Interés.- Se fija el interés del 1% anual, durante el plazo para cancelar el valor del lote de terreno, que será liquidado por la Dirección Financiera del GADMLA.

Art. 20.- Sanción al Adjudicatario.- Si de acuerdo al Informe de la Dirección Financiera del GADMLA, se determina que el beneficiario no cumplió oportunamente con las condiciones y obligaciones establecidas en el contrato, en tres cuotas consecutivas, se procederá a realizar 3 notificaciones realizadas por Tesorería Municipal, al beneficiario, mediando un plazo de 5 días, conminándole que en el término 10 días contados a partir de la última notificación cancele los valores vencidos, en el evento que no proceda a la cancelación de la deuda vencida, la Tesorería Municipal, informará a la Dirección Financiera, y esta a su vez, solicitará al Alcalde, la emisión de la correspondiente Resolución de Revocatoria de adjudicación.

Los valores cancelados a la fecha del incumplimiento serán devueltos al beneficiario incumplido.

CAPÍTULO IV

De las prohibiciones y gravámenes

Art. 21.- Prohibición de Enajenar.- Los lotes de terreno materia de la venta, amparados en la presente ordenanza, quedarán con prohibición de enajenar, por el lapso de 15 años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad, debiendo constar esta prohibición en la respectiva escritura, cumplido este tiempo quedará en libertad de enajenar, siempre y cuando no tenga valores pendientes de pago con el Gobierno Municipal.

CAPITULO V

De la entrega de las escrituras individuales

Art. 22.- Una vez cumplido el pago total del valor del lote de terreno, el beneficiario solicitará por escrito a la máxima autoridad del GADMLA el inicio del proceso de escrituración, el Alcalde o Alcaldesa dispondrá a Procuraduría Síndica, la elaboración de la minuta, para cada uno de los propietarios, para el efecto Sindicatura deberá requerir internamente:

- Copia de la cédula y papeleta de votación;
- Copia de la Resolución de Adjudicación del lote de terreno;
- Certificación expedida por la Dirección Financiera del GADMLA, del cumplimiento de pago del lote de terreno;
- Informe de Regulación Municipal; y,
- Ficha Catastral de Avalúos y Catastros.

Con los requisitos antes indicados, Procuraduría Síndica del GADMLA, procederá al trámite de la escrituración individual de los lotes de terreno; y, una vez elevada a escritura pública, el Alcalde o Alcaldesa entregará las mismas a los propietarios.

Los gastos económicos para los trámites notariales de legalización de los lotes de terreno, estará a cargo del GADMLA y el costo la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad correrá de cuenta del beneficiario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Los lotes de terrenos adjudicados gozarán de las exenciones de impuestos de conformidad a lo que disponen los artículos 509 literal a) y 534 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y otros que determine la ley, por el tiempo de amortización del crédito

que elija el beneficiario y entrega de las escrituras individuales, en concordancia con el artículo 17 de la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Hasta que no se suscriban las escrituras públicas de compra venta, los lotes seguirán siendo de propiedad del gobierno municipal, el beneficiario es un mero tenedor de la cosa, tiempo en el cual no se generará ningún cobro de impuestos; sin embargo, el beneficiario del lote de terreno adjudicado, podrá iniciar sus trámites para la construcción de su vivienda, para lo cual el GADMLA expedirá la autorización respectiva, considerando que se trata de un proyecto eminentemente social, de conformidad a lo que determina el artículo 446 del COOTAD.

TERCERA.- Todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Civil, Ley de Registro, Ley Notarial y demás leyes conexas que sean aplicables al caso y no se contrapongan.

CUARTA.- El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio, con el fin de promover la vivienda de desarrollo social, a favor de las personas de escasos recursos, autoriza la venta y transferencia de los lotes de terrenos situados en el km 5, de la vía a Quito, margen izquierdo, propiedad de la Institución Municipal, a la vez que autoriza al Alcalde o Alcaldesa, para realizar la adjudicación y venta de los lotes de terrenos a los beneficiarios, de conformidad con la presente ordenanza.

QUINTA.- El beneficiario, aceptará libre y voluntariamente que tiene pleno conocimiento de todas las obligaciones que asume como adjudicatario del inmueble.

DISPOSICIONES ESPECIALES

PRIMERA.- La Comisión Técnica-Social, para la preselección de los beneficiarios, a más de los parámetros determinados en el Art. 10 de la presente Ordenanza, observará en lo que fuere aplicable, las disposiciones emitidas por la Presidencia de la República vía Decreto Ejecutivo, Acuerdos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; y, demás actos administrativos inherentes a la materia.

SEGUNDA.- Para el proceso de adjudicación de los lotes de terrenos municipales, que se encuentren ubicados en el ámbito territorial determinado en el Art. 2 de la presente Ordenanza, se dará trato preferencial a los oriundos del cantón Lago Agrio; y, a los Residentes siempre que se cumpla con el plazo de residencia preferentemente 15 años, previsto en el Art. 6 literal b) de este cuerpo normativo.

TERCERA.- A partir de la aprobación de la presente Ordenanza, serán excluidos del procedimiento de adjudicación, las personas que de forma arbitraria estén

ocupando de manera ilegal un área de terreno en el sitio destinado para vivienda, o se demostrare que han ocupado.

La institución municipal se reserva el derecho de seguir ante las autoridades pertinentes el proceso de desalojo, sin que tenga que reconocer derecho alguno a los poseedores ilegales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Si él o los beneficiarios de la Resolución de adjudicación, no suscribieran el contrato que refiere el segundo inciso del artículo 18 de esta Ordenanza, en el plazo de 60 días contados a partir de la suscripción del acto administrativo, la Resolución de Adjudicación caducará de forma automática, consecuentemente el lote de terreno será declarado vacante.

El lote declarado como vacante seguirá el mismo procedimiento determinado en el Art. 13 y siguientes de la presente Ordenanza.

SEGUNDA.- Los beneficiarios de la adjudicación de predios que hayan cancelado la totalidad del valor del inmueble, tendrán el plazo máximo de un año para formalizar la transferencia de dominio, la Resolución de Adjudicación caducará de forma automática, consecuentemente el lote de terreno será declarado vacante.

El lote declarado como vacante seguirá el mismo procedimiento determinado en el Art. 13 y siguientes de la presente Ordenanza.

El GADMLA no reconocerá valor alguno por las inversiones realizadas en el lote de terreno.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- Deróguese todas las Ordenanzas anteriores que se contrapongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia luego de su sanción. Se dispone su publicación en la gaceta oficial y dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, a los dieciséis días del mes de mayo de dos mil veintidós.

Ing. Abraham Freire Paz
ALCALDE DEL CANTÓN LAGO AGRIO.

Sra. Carmen Rumipamba Yánez
**SECRETARIA GENERAL DEL
GOBIERNO MUNICIPAL DE
LAGO AGRIO, ENCARGADA.**

CERTIFICO: Que la presente **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA ADJUDICACIÓN DE LOTES DE TERRENO, SITUADOS EN EL KM 5, DE LA VÍA A QUITO, MARGEN IZQUIERDO, PROPIEDAD DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LAGO AGRIO, A FAVOR DE PERSONAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS**, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Lago Agrio, en sesiones extraordinarias, realizadas el veintiocho de abril; y, dieciséis de mayo de dos mil veintidós, respectivamente.

Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, ENCARGADA**

SANCIÓN: Nueva Loja, a los veinticuatro días del mes de mayo de dos mil veintidós, a las 12h23, de conformidad con el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, sanciono la presente Ordenanza y dispongo su promulgación en la página Web del Gobierno Municipal del Cantón Lago Agrio; y, su publicación en la Gaceta Oficial y en el Registro Oficial.- **CÚMPLASE Y EJECUTESE.**

Ing. Abraham Freire Paz
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE
LAGO AGRIO**

CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente Ordenanza el Ingeniero Abraham Freire Paz, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Lago Agrio, el veinticuatro de mayo de dos mil veintidós.

Sra. Carmen Rumipamba Yáñez
**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE LAGO AGRIO, ENCARGAD**