

Segundo Suplemento del Registro Oficial No.485 , 1 de Julio 2021

Normativa: Vigente

Última Reforma: No reformado

**ORDENANZA DEL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL MEDIANTE APROBACIÓN DE PLANOS Y  
AUTORIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL DE LOTES DEL CANTÓN LAGO AGRIO**

(Ordenanza No. 591-2021)

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Corresponde a los Gobiernos Autónomos Municipales, en el marco de sus competencias, desarrollar y vigilar el cumplimiento de su normativa, así como hacer frente a las diferentes responsabilidades de seguimiento y vigilancia, a fin de que la ciudad se ordene en el marco de las regulaciones vigentes y conforme los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Lago Agrio enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir, de la ciudad, en concordancia con la obligatoriedad de la construcción de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo del territorio, se encuentra empeñado en crear un instrumento jurídico normar el fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano y con ello el disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, considerando que el cantón Lago Agrio, en especial la ciudad de Nueva Loja, arrastra serios problemas de la falta de legalización de la tierra, lo cual ha ocasionado inconvenientes de índoles socio económicos al no tener legalizadas las propiedades, lo que impide ser sujetos de créditos que le permitan iniciarse en emprendimientos, entre otras actividades productivas, que permitan mejorar sus condiciones de vida, por lo que es imprescindible crear un instrumento jurídico que tendrá por nombre **ORDENANZA QUE CONTROLA Y REGULA EL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL MEDIANTE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y AUTORIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL DE LOTES SIN LEGALIZAR EN EL CANTÓN LAGO AGRIO**, que será parte de la solución cuando el GAD Municipal apruebe el Plan de Uso de Gestión del Suelo.

En consecuencia, presentamos la siguiente reforma a la ordenanza plenamente ajustada a los preceptos constitucionales y a los modernos conceptos de técnica legislativa.

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

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LAGO AGRIO**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República, en su orden determinan que es competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales "Planificar el desarrollo cantonal y formular los

correspondientes planes de ordenamiento territorial,..." y "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "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: "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 rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos autónomos descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana".

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los Gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias".

**Que**, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley; numeral 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"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanza cantonales".

**Que**, el numeral 6 del Art. 276 de la Constitución de la República del Ecuador establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo 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 409 de la Constitución de la República del Ecuador determina la conservación del suelo como un tema de interés público y prioridad nacional, en especial su capa fértil y la obligación de establecer un marco normativo para su protección y uso sustentable que prevenga su degradación, en particular la provocada por la contaminación, la desertificación y la erosión;

**Que**, el artículo 415 de la Carta Fundamental dispone que el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados deberán adoptar políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, el artículo 54 literales a) y c), respectivamente del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, determina como función del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el de: "Promover el Desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal,...". Establecer el régimen

de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal,..."

**Que**, el artículo 55, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concede competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales el "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el Cantón";

**Que**, el artículo 57 literal a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización establece: **a)** "Al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones"; x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, el Art. 424 del COOTAD, señala: "En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio".

**Que**, el Artículo 458 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados tomarán todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamientos ilegales, para lo cual deberán ser obligatoriamente auxiliados por la fuerza pública; seguirán las acciones legales que correspondan para que se sancione a los responsable;

**Que**, el inciso primero del artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica: "El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas";

**Que**, el artículo 597 del Código Civil, señala: "Los derechos y acciones se reputan bienes muebles o inmuebles, según lo sea la cosa en que han de ejercerse o que se debe. Así, el derecho de usufructo sobre un inmueble, es inmueble. Así, la acción del comprador para que se le entregue la finca comprada, es inmueble; y la acción del que ha prestado dinero, para que se le pague, es mueble";

**Que**, el numeral 8 del Art. 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, publicada en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul.-2016, que enuncia "8. Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.";

**Que**, los numerales 1, 4 y 5 del Art. 7 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, determina: "Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de esta Ley, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La Obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.

4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos..."

**Que**, la regularización del suelo es un paso fundamental para asegurar la planificación urbanística.

**Que**, la mayoría de estos asentamientos humanos carecen de servicios básicos, infraestructura y equipamientos públicos.

**Que**, la obligación de los poderes públicos propende atender los graves problemas planteados que afectan directamente a personas y familias de escasos recursos económicos, a fin que, de forma legal accedan a la titularización de dominio de los terrenos.

En uso de las atribuciones legales conferidas por el Artículo 240, inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador; en concordancia con el Artículo 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**EXPIDE:**

**"ORDENANZA QUE CONTROLA Y REGULA EL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL MEDIANTE LA APROBACIÓN DE PLANOS Y AUTORIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL DE LOTES EN EL CANTÓN LAGO AGRIO"**

**Título I  
ÁMBITO DE APLICACIÓN**

**Art. 1.-** La presente Ordenanza tiene por finalidad cumplir con los contenidos y objetivos determinados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización así como propender al desarrollo urbanístico del Cantón Lago Agrio.

**Art. 2.-** Serán considerados como asentamientos mayores, zonas urbanas y áreas rurales de expansión urbanas, las que se encuentren en las respectivas Ordenanzas, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso de Gestión del Suelo, las restantes son rurales.

**Art. 3.-** Están sujetos a esta Ordenanza todos los bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas ubicados en el territorio del Cantón Lago Agrio, en los asentamientos mayores, las zonas urbanas, rurales de expansión urbana, y rurales.

## **Título II DE LA LEGALIZACIÓN DE LOS PLANOS**

**Art. 4.-** El fraccionamiento de la tierra se sujetará a las normas específicas que la municipalidad reglamentará en función de la planificación del sector, debiendo ser autorizada por la máxima autoridad del Cantón Lago Agrio, previo estudio, justificación y recomendación por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y deberán contar con la aprobación de los planos otorgados por el Concejo Municipal.

**Art. 5.-** Para la aprobación de los respectivos planos se deberán anexar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al señor Alcalde.
- Copia de Escritura del predio a dividir o fraccionar.
- Certificado del Registro de la Propiedad actualizado.
- Informe de Regulación Municipal (IRM).
- Certificado de no adeudar al GAD Municipal actualizado.
- Formulario de Revisión de Planos para Edificación.
- Pago de Impuesto Predial.
- Copia de cédula y papeleta de votación del propietario o los propietarios.
- Copia del carnet Profesional emitido por el GADMLA (responsable de la elaboración de los planos).
- Levantamiento topográfico georeferenciado, curvas de nivel, cortes longitudinales y transversales del terreno, cuadro de coordenadas, entre otros.
- Especificación de afectaciones tales como: viales, líneas de alta tensión (tendido eléctrico), canales de riego, tuberías de oleoducto, quebradas, taludes, ríos, lagunas, esteros, entre otros, con sus respectivas franjas de protección.
- En el caso de existir construcciones y predios individuales con escrituras, los mismos deberán ser identificados en los planos con su respectiva simbología.
- 5 juegos de Planos que contenga (Ubicación, orientación, plano de lotes, plano manzanero, simbologías, polígono general con dimensiones y colindantes, cuadro de áreas y linderos de lotes, cuadro resumen de áreas, plano de continuidad vial, Informe Técnico de continuidad vial, detalle de vías), con firmas del propietario y profesional responsable del proyecto.
- Justificación del nombre del Fraccionamiento.
- Estudios Aprobados por las Entidades competentes de los proyectos de alcantarillado, de agua potable y electricidad.
- Certificado emitido por la Jefatura de Gestión de Riesgos, en la que se detalle los posibles riesgos del predio.
- Memoria gráfica y digital del proyecto conteniendo todos los datos técnicos que faciliten su estudio y revisión.

**Art. 6.-** Las obras del predio a ser dividido o fraccionado deberán ser ejecutados por el o la propietaria del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro los plazos establecidos en el cronograma de trabajo, que para cuyo efecto presentará a la Municipalidad; de conformidad a lo indicado en el Art. 470 del COOTAD.

**Art. 7.-** El área verde y/o comunal entregada a la Municipalidad no podrá ser menor al 15% del área fraccionada o dividida; como se estipula en el artículo 424 del COOTAD, y, ésta para efecto del Fraccionamiento, será determinada en un solo cuerpo, ubicada de manera equitativa y centralizada en el proyecto.

**Art. 8.-** Cualquier construcción nueva en los lotes, podrá ser realizada bajo las siguientes condiciones:

- Existencia de servicios básicos de Agua Potable y Alcantarillado y permisos de construcción.

**Art. 9.-** Se prohíbe la subdivisión de los lotes en una superficie menor a 300 m<sup>2</sup>, que contempla la Normativa Urbana que se establece para la división o fraccionamiento: Normativa R1 302A; es decir:

Lote mínimo	: 300,00 metros cuadrados
Frente mínimo	: 12,00 metros
Retiro frontal	5,00 ml
Retiro lateral (1)	3,00 ml
Retiro lateral (2)	3,00 ml
Retiro posterior	: 3,00 metros
COS en planta baja	34%
CUS	68%
N° pisos	2
Altura máxima	6 ml
Densidad Ref. (Hab./ha)	: - Neta: 60
	- Bruta: 42

O la que se determine en el Informe de Regulación Municipal (IRM), según el sector.

**Art. 10.-** La aprobación de la división o fraccionamiento, presupone la utilización de terrenos propios y ninguna afectación a terceros. Si ello sucediere la responsabilidad será exclusiva del o los propietarios de los lotes de terrenos.

**Art. 11.-** En caso de incumplimiento de la presente Ordenanza, por parte del o la propietaria, la Resolución de Concejo Municipal en la que apruebe los planos de división o fraccionamiento, será derogada por la Cámara Edilicia siguiendo el proceso administrativo correspondiente.

**Art. 12.-** Una vez aprobado la división o fraccionamiento, el o la propietaria de la del lote de terreno deberá en un plazo máximo de 60 días protocolizar en una Notaría e inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón Lago Agrio, con el respectivo plano, a fin de que se abstengan de protocolizar e inscribir escrituras individuales de los predios que no se sujeten a lo previsto en la Ordenanza y al plano respectivo.

**Art. 13.-** En el caso de comprobarse dolo, ocultamiento o falsedad en los documentos o planos presentados en el trámite, se declarará la nulidad de la Resolución emanada por el Concejo Municipal, para tal efecto se aplicará el debido proceso.

**Art. 14.-** El propietario o propietaria del lote de terreno en la que apruebe los planos de división o fraccionamiento, en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la aprobación en dos debates, entregará al GADMLA mediante escritura pública, las áreas verdes existentes y / o comunal, de no hacerlo, automáticamente queda suspendida la entrega de escrituras individuales de todos los predios, facultándose al Procurador Síndico Municipal realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de la presente disposición, de ser necesario se notificará a las Notarías y Registro de la Propiedad del Cantón Lago Agrio.

**Art. 15.-** Una vez inscrita la Resolución que apruebe la Ordenanza de Aprobación de planos de división o fraccionamiento en el Registro Público de la Propiedad del Cantón Lago Agrio, el propietario o propietaria obligatoriamente entregará a la Gestión de Avalúos y Catastros, copias de la Resolución y los Planos en los cuales deberá constar los sellos, firmas y fecha de aprobación de mismos. Con el fin de que ponga claves catastrales a los predios.

**Art. 16.-** Una vez emitida la respectiva Resolución que aprueben los planos de

división o fraccionamiento, el Municipio exigirá al o la propietaria iniciar con la apertura y lastrado de vías, tendido eléctrico y las obras de infraestructura básica sanitaria, según lo establece el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

**Art. 17.-** Para la dotación de Agua Potable y Alcantarillado y otras obras, el o la propietaria del área de terreno en la que se aprueben los planos de división o fraccionamiento deberá presentar y hacer aprobar en la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, Gestiones de Obras Públicas y Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA, los estudios respectivos.

### **Título III DIVISIÓN O FRACCIONAMIENTO**

**Art. 18.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza, se considera fraccionamiento a la partición de una parcela de terreno de más de 20 lotes, que esté situada frente a la vía pública existente o en proyecto y a otras que diseñe el propietario del área de terreno dividida o fraccionada para habilitar una superficie de terreno urbano o rural de expansión urbana con miras a la edificación de viviendas, además estos deberán cumplir con los servicios básicos.

**Art. 19.-** La división o fraccionamiento referido en el artículo precedente sólo se permitirán en el sector urbano o rural de expansión urbana que se establezcan en los planes de uso de suelos del Cantón Lago Agrio; con respecto al área rural se procederá a realizar una inspección técnica con la finalidad de determinar el grado de consolidación y desarrollo del crecimiento urbanístico de la ciudad, considerando que no esté en áreas patrimoniales; con el objetivo de analizar la aplicabilidad de la presente ordenanza.

**Art. 20.-** Las normas para la conformación de lotes en áreas urbanas y rurales de expansión urbana son las siguientes:

- a) El área mínima del lote será de trescientos metros cuadrados (300.00 m<sup>2</sup>) (O la que determine el Informe de Regulación Municipal (IRM) según el sector)
- b) El frente del lote será de al menos doce metros lineales (12,00 m) (O la que determine el Informe de Regulación Municipal (IRM) según el sector)

En el caso de sectores consolidados se permitirá una tolerancia del 10% en el área total del predio y un 5% con respecto al frente del mismo.

**Art. 21.-** En los sectores mencionados en esta sección no podrán dividirse los siguientes lotes:

a) Los que cuentan con superficie menor a 300.00 m<sup>2</sup>., con excepción de aquellos casos en los que los lotes resultantes son adquiridos de modo simultáneo por los propietarios de los terrenos adyacentes, para integrarlos a éstos y formar nuevos lotes.

**Art. 22.-** En la planificación de nuevas vías se respetaran las proyecciones de calles existentes, ya sean subdivisiones o lotizaciones colindantes, de acuerdo a las características de ubicación del predio, Malla Urbana o Proyectos Viales considerados por la Municipalidad del Cantón Lago Agrio.

**Art. 23.-** Los derechos de vía deberán sujetarse a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura vial del Transporte Terrestre, a las disposiciones emitidas por el Ente rector de materia, Estudios y Planes considerados por la Municipalidad del Cantón Lago Agrio.

### **Título IV DE LA AUTORIZACIÓN DE ESCRITURAS INDIVIDUALES.**



**Art. 24.-** De forma previa a la autorización de Escrituras Individuales del proyecto de Fraccionamiento de los Lotes sin legalizar en el Cantón Lago Agrio, el o los propietarios deberán contar con la respectiva aprobación de los planos otorgados por el Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio.

**Art. 25.-** Previo a la entrega de las escrituras individuales, el o la propietaria del área de terreno a dividirse o fraccionarse, deberá entregar mediante escritura pública la superficie que corresponda como área verde y comunal.

**Art. 26.-** En los títulos de propiedad a otorgarse, deberán incluirse las siguientes cláusulas de manera obligatoria:

- El Gobierno Municipal no se responsabiliza por reclamos de terceras personas que pudieran sentirse afectadas por el plano suministrado por el o la dueña del terreno a dividirse o fraccionarse quien asumirá la responsabilidad total del problema.
- Los planos y documentos presentados son de exclusiva responsabilidad del proyectista y propietario, las dimensiones y superficie de los lotes serán los determinados en el plano aprobado, siendo estos en el futuro indivisibles.
- La zonificación determinada por la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Nueva Loja o la que se establezcan en el PDyOT, según el sector.

**Art. 27.-** Se podrá autorizar la división o fraccionamiento y posterior escrituración individual, por fracciones siempre y cuando las manzanas a legalizarse cuenten con obras de infraestructura básica conforme lo determina el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

**Art. 28.-** En el caso de comprobarse dolo, ocultamiento o falsedad en los documentos o planos presentados en el trámite, se declarará la nulidad de la Resolución emanada por el Concejo Municipal, para tal efecto se aplicará el debido proceso.

**Art. 29.-** Para la dotación de Agua Potable, Alcantarillado y otras obras urbanísticas, el o la propietaria deberá presentar y hacer aprobar en la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado, Gestiones de Obras Públicas y Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMLA, los estudios respectivos; y en la ejecución deberá considerarse según lo determina el Art. 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD; y el Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica.

**Art. 30.-** En el evento que el proyecto de fraccionamiento, no cuente en su totalidad con las obras determinadas en el Art. 470 del COOTAD y Art. Art. 65 la Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica, se procederá a la autorización de escrituración a los predios que cumplan con los requisitos señalados en las disposiciones legales antes indicadas.

En el caso de los demás predios, se autorizará una vez que el propietario cumpla con la dotación de la obras de infraestructuras básicas.

## Título V DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES.

**Art. 31.-** Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de esta Ordenanza, el Director de Planificación, así como el Comisario de Construcciones.

**Art. 32.-** Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas, los que no han impedido su ejecución, los que han coadyuvado a su ejecución de modo principal, y los que indirectamente o secundariamente cooperan a la ejecución de la infracción.

**Art. 33.-** Las infracciones serán sancionadas con una multa de veinte salarios básicos unificados de los trabajadores en general, se consideran infracciones las



siguientes:

- a. Fraccionar un terreno sin autorización, sin que aquello se oponga a la zonificación y uso de suelo vigentes.
- b. Ejecutar obras en Fraccionamientos, que contando con autorización no se sujetan a las condiciones técnicas de la misma.
- c. Ejecutar obras de infraestructura sin autorización y que irroque daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
- d. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.
- e. Comercializar lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
- f. Parcelar o construir sobre un área de terreno determinada el equivalente a sus derechos y acciones sin contar con autorización municipal de fraccionamiento o subdivisión.
- g. No ejecutar las obras de infraestructura necesaria en un proceso de Fraccionamiento.

**Art. 34.-** Sin perjuicio de la multa establecida en éste artículo, para las respectivas infracciones se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GADMLA, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente.

#### **DISPOSICIÓN GENERAL**

**Primera.-** La presente Ordenanza regula los requisitos que deberán observar cada proyecto de fraccionamiento de forma previa a la aprobación de planos y autorización de escrituración individual de lotes sin legalizar en el cantón lago agrio.

#### **DISPOSICIÓN ESPECIAL**

**Primera.-** Cada proyecto de fraccionamiento deberá ser aprobado por el Concejo Municipal previo el trámite administrativo correspondiente mediante Ordenanzas tanto de planos como autorización de escrituras individuales en dos Sesiones.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Lago Agrio, a los once días del mes de febrero de dos mil veintiuno.

#### **FUENTES DE LA PRESENTE EDICIÓN DE LA ORDENANZA DEL FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL MEDIANTE APROBACIÓN DE PLANOS Y AUTORIZACIÓN DE ESCRITURACIÓN INDIVIDUAL DE LOTES DEL CANTÓN LAGO AGRIO**

- 1.- Ordenanza 591-2021 (Segundo Suplemento del Registro Oficial 485, 01-VII-2021).