



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631  
Balsas - EL ORO - ECUADOR



### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS

#### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

**Que**, el numeral 2 del Art. 264 ibídem expresa, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, tendrán competencia exclusiva sobre el control del uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define la autonomía de que gozan los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

**Que**, los Arts. 470, 471, 472 y siguientes, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la potestad que tiene el ejecutivo del gobierno autónomo de autorizar el fraccionamiento en áreas urbanas, de expansión urbana y áreas rurales;

**Que**, de acuerdo con el literal x) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, es atribución del Concejo Municipal regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón y establecer el régimen urbanístico de la tierra;

**Que**, para conseguir un desarrollo planificado y armónico tanto de las áreas urbanas como rurales, el GAD Municipal del cantón Balsas requiere de la actualización de un marco jurídico ágil que permita atender de manera oportuna los requerimientos de la ciudadanía en materia de urbanismo; y,

En uso de las facultades y atribuciones que le confiere la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### Expide:

**LA PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA DE LÍNEA DE FÁBRICA, CONSTRUCCIONES, URBANISMO Y ORNATO DE LOS INMUEBLES, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALSAS.**

**Art. 1-**. A continuación del inciso primero del Art. 3, agréguese un inciso y sustitúyase los sectores 1, 2, 3, 4 y 6 del área urbana de la parroquia Balsas; y, los sectores 0, 1, 2, y 3 de la parroquia urbana Bellamaría por los siguientes:



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631

Balsas - EL ORO - ECUADOR

De acuerdo al nuevo Catastro Urbano y Rural del cantón Balsas, aprobado mediante acta de recepción de fecha 18 de agosto de 2017, las áreas urbanas y rurales del cantón Balsas se determinan en el siguiente orden:

- **Área Urbana: Parroquia Balsas.**

- Sector 1
- Sector 2
- Sector 3
- Sector 4: Área Urbana-futura expansión urbana

- **Área Urbana: Parroquia Bellamaría.**

- Sector 1
- Sector 2

**Art. 2.-** Sustitúyase el Art. 5 por el siguiente:

Art. 5.- Con la finalidad de proveer la seguridad ciudadana, mejorar la calidad ambiental de los cursos de agua y sus riveras, se procede a regular la construcción y reconstrucción de viviendas en las orillas de quebradas o sobre ellas en todo el territorio del cantón, determinándose para ello los siguientes márgenes de protección y construcción sobre ellas:

- a) Un retiro mínimo de 6 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 4.5m) de la quebrada Balsas, en el tramo comprendido desde el puente de la calle 7 de Octubre, hasta la intersección de la desembocadura del trasvase.

Donde ya está consolidado se mantendrá la misma línea, sin embargo previo a la construcción se exigirá la construcción del muro con las condiciones técnicas que determina el estudio de control de inundaciones, sin que de este puedan proyectar viviendas.

- b) Un retiro mínimo de 10 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 10m) de la quebrada Balsas, en el tramo comprendido desde la intersección de la desembocadura del trasvase, hasta el límite urbano de la ciudad de Balsas.
- c) Un retiro mínimo de 6 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 4.50m) en la quebrada San Roquito, en el tramo comprendido desde el Colegio Vicente Anda Aguirre, hasta el puente de la calle 7 de Octubre, por considerarse un sector altamente consolidado.

Donde ya está consolidado se aplicará lo establecido en el segundo inciso del literal a) del presente artículo.

- d) Un retiro mínimo de 6 metros, desde el eje de la quebrada San Roquito, en el tramo comprendido desde el Colegio Vicente Anda Aguirre, hasta el límite urbano de la ciudad de Balsas.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631

Balsas - EL ORO - ECUADOR



- e) Un retiro mínimo de 6 metros, desde el eje de la quebrada Santa Elena, en el tramo comprendido desde el límite urbano de la ciudad de Balsas, hasta el inicio del trasvase.
- f) Un retiro mínimo de 4 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 4.50m) de la quebrada Santa Elena, en el tramo comprendido desde el inicio del trasvase, hasta el puente de la calle 7 de Octubre.
- g) Un retiro mínimo de 6 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 1.50m) de la quebrada Sin Nombre, en el tramo comprendido desde el límite urbano de la ciudad de Balsas, hasta el inicio del trasvase.
- h) Un retiro mínimo de 6 metros desde el borde de la alcantarilla (ancho de alcantarilla 2.00m) para todas las quebradas intermitentes, dentro del límite urbano, ya sea de la parroquia Balsas o de la parroquia rural Bellamaría.

Donde ya está consolidado se aplicará lo establecido en el segundo inciso del literal a) del presente artículo.

- i) Un retiro de 10 metros a cada lado, desde el borde de las quebradas de caudal continuo, en sectores rurales.
- j) Un retiro de 50 metros a cada lado, aguas abajo para protección de las quebradas y vertientes que sirvan como fuentes de captación de agua para consumo humano.
- k) En las quebradillas con caudal invernal, se dejará un retiro mínimo de 4 metros a cada lado desde el eje.

Donde ya está consolidado se aplicará lo establecido en el segundo inciso del literal a) del presente artículo.

- l) En las construcciones existentes que tuvieren un retiro menor y estuvieren ubicadas en los tramos señalados en los literales a), c), h) y k) del presente artículo, solo se permitirá realizar mejoras parciales o arreglos menores como: Cubierta, cerramientos, enlucidos, pintura, siempre que demuestre mejorar el ornato de la ciudad.

La ocupación de estos bienes inmuebles será de absoluta responsabilidad de sus propietarios.

- m) El incumplimiento a la normativa determinada en este artículo, estará sujeta a las sanciones establecidas en los artículos 26 y 27 de este cuerpo normativo.

Se autorizará construcciones de más de un piso, siempre que el interesado presente planos firmados por Arquitecto e Ingeniero y bajo su responsabilidad.

**Art. 3.-** Sustitúyase los incisos quinto y sexto del Art. 6, por los siguientes:

- Levantamiento Planimétrico realizado por la DPOT-GAD Municipal de Balsas, donde se incluyan los linderos actualizados y las construcciones existentes de ser el caso.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631

**Balsas - EL ORO - ECUADOR**

- Pago del Título de crédito por un valor de \$10.00, acorde a la "Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Regula el Cobro de **Tasas por Servicios Técnicos y Administrativos** en el cantón Balsas".

**Art. 4.-** Reformase los literales a) y b) del Art. 9, por los siguientes:

a) Para los tramos en la vía Panamericana que estén fuera del límite urbano, no se permitirá construcciones nuevas a menos de 15 metros del eje de la vía, medidos hacia cada uno de los costados.

b) Dentro del límite urbano de la vía Panamericana, lo que comprenden las avenidas Loja y El Oro, se establece un retiro mínimo de 11 metros desde el eje de la vía para construcciones nuevas.

Donde ya está consolidado se aplicará lo establecido en el segundo inciso del literal a) del Art. 5 de este cuerpo normativo.

**Art. 5.-** Sustitúyase el primer inciso del Art. 32, por el siguiente:

**Art. 32.- Conforme al Art. 470 del COOTAD;** en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, se 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. (...)

**Art. 6.-** Elimínase el Art. 33

**Art. 7.-** En el Art. 34, sustitúyase el inciso quinto, por el siguiente:

- Electrificación.- Estudio eléctrico aprobado por CNEL, que deberá ser ejecutado cumpliendo las normas en él establecidas.

**Art. 8.-** Sustitúyase el Art. 46 por el siguiente:

**Art. 46.-** El Art. 424 del COOTAD. **Área verde, comunitaria y vías.-** "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 dichas 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.

*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.*

*En el caso de predios con una superficie útil de 1.000 a 1.500m<sup>2</sup>, pagarán el 15% del área del terreno, de conformidad al avalúo emitido por la Sección de Avalúos y Catastros.*

*De 1.501 a 3.000m<sup>2</sup> de superficie útil pagarán el 20% del área del terreno, de conformidad*



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631

Balsas - EL ORO - ECUADOR



*al avalúo emitido por la Sección de Avalúos y Catastros.*

*De 3001 a 5.000m<sup>2</sup> de superficie útil dejará el 25% del área del terreno para áreas verdes, comunales y vías; y,*

*De 5.001m<sup>2</sup> en adelante dejarán el 35% del área útil del terreno para áreas verdes, comunales y vías.*

*En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos”.*

El urbanizador deberá respetar las directrices viales planificadas por el municipio.

En un fraccionamiento de expansión urbana a futuro el GAD Municipal de Balsas, exigirá el cumplimiento del Art. 424 del COOTAD

**Art. 9.-** Sustitúyase el numeral 5, del Art. 52, por el siguiente:

**5.-** Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o privadas, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en la respectiva escritura y que se determinen al efectuar la respectiva inspección a cargo de la DPOT del GAD Municipal de Balsas, o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última medición practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas, porcentaje de error admisible que se fijan en 8% en el área urbana y 10% en el área rural, según Ordenanza que establece el Régimen Administrativo de Regularización de Excedentes o Diferencias de Área de Terreno Urbano y Rural del Cantón Balsas, Provenientes de Errores de Cálculo o Medición.

Si dentro del mismo bienio existen errores de medición realizadas por el municipio el interesado estará exento de pago.

**Art. 10.-** Reformase el inciso segundo del Art. 53, por el siguiente:

Si el excedente supera el error técnico de medición, (8%) en área urbana el propietario deberá cancelar la diferencia, siendo el único referente válido el avalúo catastral del metro cuadrado del sector correspondiente.

**Art. 11.-** Sustitúyase el Art. 54, por el siguiente:

**Art. 54.** El Art. 482 del COOTAD sobre la Adjudicación forzosa establece que “*Cuando una faja de terreno de propiedad de un gobierno Metropolitano o Municipal hubiera salido a la venta mediante el procedimiento de pública subasta y no se hubieren presentado como oferentes algunos de los propietarios colindantes, el gobierno metropolitano o Municipal procederá a expedir el respectivo título de crédito de conformidad al avalúo catastral, el cual*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631  
Balsas - EL ORO - ECUADOR

*servirá de base para la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio, sea el más llamado para adquirirla, valor se cubrirá por vía coactiva, si se estimare necesario y sin que dicho propietario pueda rehusar el pago alegando que no le interesa adquirir la mencionada faja. Para tal pago la municipalidad podrá otorgar plazos de hasta cinco años.*

*Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa”.*

El pronunciamiento de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas servirá como sustento para la resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Balsas para que sirva de título de dominio al propietario. En el caso de propietarios pertenecientes a grupos de atención prioritaria la municipalidad tomará medidas de acción positiva.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y sancionada por el señor alcalde.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Balsas, al día 16 de marzo de 2018.



*Manuel Andrés Pinto Ramírez*  
**ALCALDE MUNICIPAL**



*Abg. Egidio Celi Espinoza*  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS**

**CERTIFICA:**

**Que**, la Primera Reforma a la Ordenanza de Línea de Fábrica, Construcciones, Urbanismo y Ornato de los Inmuebles, dentro de la jurisdicción del cantón Balsas, fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias celebradas los días 09 y 16 de marzo de 2018.

*Abg. Egidio Celi Espinoza*  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**Balsas, marzo 16 de 2018**



**ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS**

**Manuel Andrés Pinto Ramírez**, Alcalde del cantón Balsas, en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

Creado el 23 de febrero de 1987. Publicado mediante Registro Oficial N° 631  
**Balsas - EL ORO - ECUADOR**

Descentralización "COOTAD", declara sancionada la Ordenanza que antecede, en vista de haber observado los trámites legales correspondientes.- PUBLIQUESE.

**Balsas, marzo 19 de 2018**

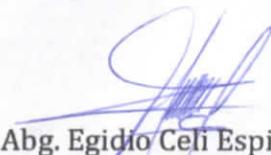
  
Manuel Andrés Pinto Ramírez  
**ALCALDE DEL CANTÓN BALSAS**



**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS**

**CERTIFICA:**

**Que**, el Señor Alcalde del cantón Balsas, sancionó la Ordenanza que antecede el día 19 de marzo de 2018.

  
Abg. Egidio Celi Espinoza  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**Balsas, marzo 19 de 2018**

