



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

## ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PREDIOS DEL CANTÓN BALSAS

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Administración Municipal, consciente que existe una problemática social en el cantón Balsas, respecto a las enajenaciones y divisiones informales de los predios urbanos y rurales efectuados debido a la inexistente planificación cantonal, la cual produce el estancamiento de nuevos proyectos habitacionales y por consiguiente el retraso del desarrollo y crecimiento del cantón Balsas, busca las alternativas jurídicas necesarias para dotar de nuevos mecanismos y procedimientos por medio de los cuales se pueda coadyuvar a terminar con las restricciones de regulación de las divisiones de predios en el cantón.

El cantón Balsas es considerado a nivel provincial y nacional como un importante centro productivo agrícola y pecuario, situación que ha provocado un considerable crecimiento poblacional que amerita un control adecuado en cuanto al fraccionamiento de predios urbanos y rurales. Los Gobiernos Municipales tienen la obligación ineludible de impulsar el desarrollo y mejorar el bienestar de la población mediante una visión integral que asegure los aspectos social, económico – productivo, ambiental y cultural acorde a la calidad del territorio, procurando el desarrollo justo y equitativo de sus habitantes.

Con la regulación clara e idónea referente a las diferentes modificaciones que puede soportar un predio urbano o rural del cantón Balsas, se busca establecer las normas que permitan actuar dentro del ámbito legal al Gobierno Municipal con eficiencia, transparencia y celeridad y de esta forma solucionar los problemas e informalidades existentes desde antes de creación del cantón Balsas.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balsas, en aplicación del principio básico para el ejercicio de la autoridad y las potestades públicas, como lo es el de participación ciudadana; el viernes 10 de enero del cursante, socializó públicamente la presente Ordenanza con los habitantes de la parroquia rural de Bellamaria y del cantón Balsas que se dieron cita.

### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

#### CONSIDERANDO

**Que**, los numerales 5 y 6 del artículo 3 de la Constitución de la República establecen como deberes primordiales del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;

**Que**, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador determina 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 indica 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 numeral 2 del artículo 66 de la Constitución de la República reconoce y garantiza a las personas el derecho a una vida digna que asegure la vivienda y otros servicios sociales necesarios;

**Que**, el numeral 25 del artículo 66 de la Constitución de la República garantiza el derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características;

**Que**, el numeral 26 del artículo 66 y el artículo 321 de la Constitución de la República garantizan a las personas el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

**Que**, el artículo 83 de la Constitución de la República establece entre los deberes de los ciudadanos, el promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme el buen vivir; y, asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...);



## BALSAS GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Que**, el artículo 241 de la Constitución de la República dispone que la planificación deberá garantizar el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

**Que**, el artículo 260 de la Constitución dispone que el ejercicio de las competencias exclusivas no excluirá el ejercicio concurrente de la gestión en la prestación de servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad entre los distintos niveles de gobierno;

**Que**, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución determina que los gobiernos municipales tendrán las competencias de 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; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

**Que**, el numeral 6 del artículo 276 de la Constitución de la República 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 376 de la Constitución de la República, para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, otorga a las municipalidades la facultad de expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley; y, 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;

**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 de suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes;

**Que**, Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Suplemento del Registro Oficial Número 166 del 21 de enero de 2014, ha reformado las normas referentes a fraccionamientos, urbanizaciones y porcentajes de áreas verdes y comunales, entre otros;

**Que**, el literal a) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función de los gobiernos



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

descentralizados la de promoción del 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; y, en el literal c) la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

**Que**, según lo dispone el literal a) del artículo 57 del Código Orgánico de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización es atribución del Concejo Municipal 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; y,

**Que**, el artículo 472 del Código Orgánico de Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos;

En uso de sus atribuciones establecidas en el literal a) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

**EXPIDE LA: ORDENANZA PARA LA REGULACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DE LOS PREDIOS DEL CANTÓN BALSAS.**

## TÍTULO PRELIMINAR

### NORMAS GENERALES

**Art. 1. Ámbito.-** Están sujetos a esta ordenanza todos los predios y bienes inmuebles de propiedad de personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, ubicados en la circunscripción cantonal de Balsas.

**Art. 2. Objeto.-** La presente ordenanza tiene por objeto establecer de manera precisa, los requisitos y procedimientos a seguir para la aprobación de las modificaciones de los predios en el área urbana y rural del cantón Balsas.

**Art. 3.- De las modificaciones.-** Para realizar cualquier clase de modificación de un predio, deberán sujetarse a las normas previstas en esta ordenanza y obtener la autorización del ejecutivo municipal, sin este requisito, los notarios públicos no



# BALSAS

## GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

podrán otorgar o autorizar escrituras públicas, ni el Registrador de la Propiedad inscribirlas; si de hecho se hicieren, serán nulas y no tendrán valor legal alguno.

### Art. 4.- Definiciones:

1. **Acto judicial.-** Constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos.
2. **Acto Extrajudicial.-** Acto que se hace o se trata fuera de la vía judicial.
3. **Adjudicación Administrativa.-** Acto administrativo por el cual se adjudica derechos y obligaciones de manera directa al beneficiario de un proceso, una vez cumplidos los requisitos y procedimientos consagrados en la presente norma.
4. **Área de expansión urbana.-** Es el área periférica a la cabecera cantonal o parroquial con usos urbanos de diferentes grados de consolidación, en la que deberá considerarse la proyección de vías al momento de fraccionar.
5. **Área Urbana.-** Es el área comprendida dentro de los límites establecidos por las respectivas ordenanzas y donde se permiten usos urbanos.
6. **Área Verdes.-** Zonas destinadas para la implantación de áreas de recreación, protección ecológica, protección de ríos, quebradas y paisajes.
7. **Desmembración o Subdivisión.-** Es la división de un terreno con un máximo de 10 lotes, considerando el área mínima de cada lote de acuerdo a la zonificación aprobada.
8. **Diferencia de área.-** Se entiende por diferencia de área a la superficie constante en el título de propiedad y la determinada en la última medición de un terreno debidamente delimitado, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
9. **Equipamiento Comunitario.-** Son los inmuebles destinados para servicios comunitarios.
10. **Error de cálculo.-** Yerro, Inexactitud o equivocación al realizar una operación matemática sobre las dimensiones.
11. **Error de medición.-** Diferencia entre el valor medido del lindero y el valor verdadero sin afectar el lindero consolidado.
12. **ETAM.-** Error Técnico Aceptable de Medición.
13. **Excedentes.-** Por excedentes de un terreno se entiende a aquellas superficie que forma parte de un terreno con linderos consolidados que no se encuentren en conflicto, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una nueva medición, bien sea por errores de cálculo o de medidas.
14. **Fraccionamiento.-** Se considera fraccionamiento o subdivisión a la división de un terreno de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.



## **BALSAS** **GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

15. **Fraccionamiento agrícola.-** Considerase fraccionamiento agrícola a la división que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinadas exclusivamente a cultivos o producción agropecuaria y aquellos que estén identificados dentro del Plan de Desarrollo Cantonal.
16. **Frente del lote.-** Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.
17. **Lindero consolidado.-** Línea divisoria plenamente definida entre dos o más predios.
18. **Lote.-** Es la unidad territorial mínima, que encontrándose en la circunscripción cantonal de Balsas es susceptible de las modificaciones que regula esta ordenanza.
19. **Partición.-** Reparto o división de un todo en varias partes o cada una de las partes que resulta de este reparto; la partición de la herencia o la división de una cosa común se lo puede hacer vía judicial y extrajudicial.
20. **Partición Administrativa.-** Potestad ejercida para la regularización de sectores urbanos consolidados siguiendo el procedimiento establecido en la presente ordenanza y demás normas aplicables según el COOTAD.
21. **Plano Aprobado.-** Es el plano legalizado por la Municipalidad.
22. **Reestructuración de lotes.-** Se entenderá por reestructuración de lotes a un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrán imponerse obligatoriamente para regular la configuración de los lotes; o distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la Ordenación Urbana.
23. **Resolución administrativa.-** Acto administrativo motivado emitido por el máximo órgano ejecutivo del Gobierno Municipal, emitido con respecto a derechos subjetivos de un particular.
24. **Sector urbano consolidado.-** Espacio territorial ubicado dentro de los límites urbanos del cantón Balsas, en cuyo asentamiento poblacional irregular se evidencie: construcciones que se encuentren habitadas; obra pública; o, conexiones de servicios básicos.
25. **Unificaciones.-** Se considera unificación de lotes a aquellos que han sido conformados mediante la anexión o unión de dos lotes o más en un solo cuerpo mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación, esta unificación se puede dar a nivel urbano como rural.
26. **Urbanización.-** Es la división de un terreno mayor a diez lotes o a su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área de lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y de libre acceso.
27. **Uso de suelo principal.-** Es aquel señalado como predominante con carácter de obligatorio.
28. **Uso de suelo Compatible.-** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder este ninguna de las características que le son propias dentro del sector delimitado.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- 29. Uso de suelo condicional.-** Es aquel cuya aprobación está supeditada a la aprobación municipal.
- 30. Uso de suelo prohibido.-** Es aquel que se contrapone o es incompatible al uso de suelo principal, por lo cual se prohíbe su implantación.
- 31. Zonificación.-** Es la norma urbana que establece la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

## LIBRO I

### DE LAS DIFERENTES FORMAS DE MODIFICACIONES DE LOS PREDIOS

#### TÍTULO I

#### INCONFORMIDAD DE ÁREA

#### CAPÍTULO I

#### ERROR TÉCNICO

**Art. 5.-** El error técnico aceptable de medición es el porcentaje de diferencia establecido en un bien inmueble con respecto al área original constante en el respectivo título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balsas.

**Art. 6.-** Las causas que motivan las diferencias de superficies de terreno urbano y rural podrían propiciarse, entre otras, por lo siguiente:

1. Error en la medición del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de sistemas de medidas inusuales en el medio en determinado momento histórico, que al convertirlas a la unidad de sistema de medida internacional ocasionaren error en el cálculo de la superficie de terreno;
2. Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas o superficies (cabida) en la escritura;
3. Error desde su origen en el replanteo y en la posesión física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; y,
4. Por levantamientos topográficos inexactos

**Art. 7.-** Se determina como error técnico aceptable de medición en el área urbana lo siguiente:

ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICION	
ÁREA	MARGEN DE ERROR ACEPTABLE



# BALSAS GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

URBANA	PORCENTAJE	AREA (M2)
HASTA 200,00 M2	5%	Hasta 10,00 m2
DESDE 200,01 M2 HASTA 500,00 M2	6%	12,00 M2 HASTA 30,00 M2
DESDE 500,01 M2 HASTA 1.000,00 M2	7%	35,00 HASTA 70,00 M2
DESDE 1.000,00 M2 EN ADELANTE	8%	80,00 M2

Los inmuebles urbanos que contengan inconformidad de área con respecto al título de propiedad y que habiendo excedido el respectivo porcentaje del margen de error aceptable pero que no exceda el 10% de diferencia, se regularizarán mediante el respectivo acto de aclaratoria de medidas y linderos.

**Art. 8.-** Para los predios rurales del cantón Balsas se determina el siguiente margen de error técnico.

ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN		
ÁREA RURAL	MARGEN DE ERROR ACEPTABLE	
	PORCENTAJE	AREA (M2)
HASTA 1.000,00 M2	5%	Hasta 50,00 m2
DESDE 1.000,01 M2 HASTA 5.000,00 M2	7%	70,00 M2 HASTA 35,00 M2
DESDE 5.000,01 M2 HASTA 10.000,00 M2	9%	450,00 HASTA 700,00 M2
DESDE 10.000,01 M2 HASTA 50.000,00	10%	1.000,00 HASTA 5000,00 M2
DESDE 50.000,01 EN ADELANTE	13%	6.500,00 M2

Los predios rústicos que contengan inconformidad de área con respecto al título de propiedad y que habiendo excedido el respectivo porcentaje del margen de error aceptable pero que no exceda el 15% de diferencia, se regularizarán mediante el respectivo acto de aclaratoria de medidas y linderos.

## CAPITULO II



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

## EXCEDENTE DE ÁREA

**Art. 9.-** Se entiende por excedentes o disminuciones, aquellas superficies de terreno que excedan o disminuyan del área original que conste en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GAD Municipal de Balsas a través de sus Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Se entenderá por "excedente", la diferencia en más y por "disminución", la diferencia en menos.

En los casos en los que en el título de propiedad no se hubiere establecido con precisión la cabida del predio y la transferencia se hubiere realizado mediante la utilización de expresiones como "aproximadamente", "más o menos" u otras de sentido similar, o medidas que no se encuentren dentro del sistema métrico decimal, una vez que se hubiere comparado el título de propiedad con el área que conste en el levantamiento Planimétrico revisado por la Dirección encargada de la Planificación Cantonal, se presumirá que se trata de inconformidad de área, cuya regularización debe sujetarse a la presente Ordenanza, siempre que tal diferencia supere los márgenes de los errores técnicos aceptables y no sea posible efectuar una aclaración de medidas y linderos.

**Art. 10.-** Se presumirá la existencia de excedente o disminución, si realizada la medición por parte del GAD Municipal de Balsas, se presentaren diferencias de áreas según el levantamiento planimétrico actualizado, mayores al 10% en el área urbana y de 15 % en el área rural con respecto al título de dominio debidamente inscrito.

**Art. 11.-** No se aplicarán las disposiciones de esta ordenanza en los siguientes casos:

1. Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registrador de la Propiedad del cantón Balsas;
2. Cuando exista inconformidad o litigios de linderos entre los colindantes de un predio;
3. Cuando los linderos de un predio hubieren desaparecido, obscurecido o experimentado algún trastorno o que se fije por primera vez la línea de separación entre dos predios;
4. Cuando las diferencias de área sean susceptibles de justificación por afectaciones viales, construcción de obras públicas, o ensanchamiento de vías, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
5. Cuando se trate de un terreno mostrenco o faja municipal;



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

6. Cuando la posesión del terreno difiera de la realidad y entre en conflicto con un tercero o colindante.

### CAPITULO III

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

**Art. 12.-** El Ejecutivo Municipal del Cantón Balsas y el Director encargado de la Planificación cantonal son los funcionarios administrativamente competentes para el proceso de regularización de las inconformidades de área provenientes de errores de medición, previo informes técnicos.

**Art. 13.-** Para los casos en los cuales no se supere los márgenes de error técnico determinados en el presente título se requerirá la presentación de la solicitud dirigida al Director encargado de la Planificación, adjuntando las copias de la escritura y certificado del registro de la propiedad vigente con el respectivo levantamiento planimétrico para su respectiva validación y actualización.

Para la realización de la aclaración de medidas y linderos por haber excedido el error técnico, adicionalmente a los documentos mencionados en el párrafo precedente se requiere que el peticionario presente la respectiva declaración juramentada con respecto a que el área a regularizar no se encuentra en conflicto y la no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita.

En ambos casos el solicitante deberá cancelar la respectiva tasa determinada en la vigente para el efecto.

**Art. 14.-** Para determinar la existencia de excedente o disminución de un bien inmueble se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Iniciativa.- La iniciativa para la regularización de excedentes o disminuciones deberá provenir directamente del propietario, y/o a través de la autoridad administrativa competente.

En caso de que la iniciativa provenga del propietario, el trámite iniciará con la presentación ante la Dirección encargada de la Planificación de la solicitud que deberá contener una declaración juramentada, en la que se indique la no afectación de propiedad municipal ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, o la firma de los colindantes acompañada de los siguientes requisitos documentales:

Solicitud dirigida al Ejecutivo Municipal;

- a. Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación actualizado;



## **BALSAS** **GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- b. Copia de la escritura del predio;
- c. Certificado del Registro de la Propiedad actualizado;
- d. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal de Balsas, actualizado;
- e. Levantamiento planimétrico Geo referenciado, con archivo digital;

Todos los documentos señalados deben ser presentados en una carpeta de cartón.

Cuando a juicio del GAD Municipal de Balsas se requiera proceder a la regularización de excedentes o disminuciones, la iniciativa le corresponde a la Dirección encargada de la Planificación, que deberá notificar previamente al propietario para que sea éste quien inicie el proceso. En caso de negativa expresa o de ausencia de respuesta en el plazo de treinta días, se notificará con el inicio del expediente de oficio, para lo cual se requerirá al propietario la presentación de la información técnica de sustento.

Para efectos de notificación colectiva a los propietarios y sin perjuicio de realizarse la misma en sus domicilios conocidos, podrá notificárseles en forma colectiva por la prensa, o por cualquier medio idóneo.

- 2 Informe Previo.- Previamente a la resolución administrativa que resuelva el excedente o disminución, la Dirección encargada de la Planificación, emitirá el informe correspondiente, determinando lo siguiente:
  - a. La superficie del excedente o disminución;
  - b. El valor del metro cuadrado de terreno tomando como referencia, las correspondientes tablas de valoración determinadas por la Unidad de Avalúos y Catastros; y,
  - c. Para el caso de disminuciones, en el informe constará solamente los requisitos establecidos en la letra a).

**Art. 15.-** La Máxima autoridad Ejecutiva del GAD Municipal de Balsas, en base a los méritos del expediente, emitirá la correspondiente resolución administrativa, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; o en su defecto en caso de disminución, dispondrá el trámite de aclaratoria.

**Art. 16.-** La resolución por la que la Máxima autoridad Ejecutiva adjudica un excedente, genera al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación, misma que será el 50% del valor de cada metro cuadrado adjudicado, tomando como referencia la certificación emitida por la Unidad de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Balsas.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Art. 17.-** Cancelados los valores correspondientes al excedente, estos se protocolizarán junto con la resolución de adjudicación, y posteriormente se inscribirán en el Registro de la Propiedad.

**Art. 18.-** Los valores que se generen por efecto de levantamiento de la información, certificaciones municipales, protocolización de la resolución e inscripción de la Resolución de Adjudicación de excedentes serán asumidas por el beneficiario.

**Art. 19.-** No se adjudicarán excedente en terrenos o predios en aquellas zonas de riesgos, líneas de alta y baja tensión, o sectores que se encuentren afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, siendo necesario para la regularización de estos bienes, la aclaratoria de medidas y linderos.

**Art. 20.-** Determinada la cabida, superficie y linderos del lote de terreno, e inscrito en el Registro de Propiedad a nombre del beneficiario, la Unidad de Avalúos y Catastros procederá a catastrar el excedente integrándolo al inmueble original y procederá con la correspondiente actualización

## TÍTULO II

### UNIFICACIÓN

**Art. 21.-** El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo del Cantón Balsas, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GAD Municipal.

**Art. 22.-** En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

**Art. 23.-** Acordada la realización de la integración o unificación parcelaria de oficio, ésta será obligatoria para todos los propietarios afectados y para los titulares de derechos reales o de cualquier otra situación jurídica existente sobre ellos.

**Art. 24.-** El lote de terreno resultante de la unificación o integración, si fuere de varios titulares, estará sometido al régimen de propiedad horizontal; para lo cual en la correspondiente resolución, establecerá que se ajusten a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la Ordenanza correspondiente.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ goblubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Art. 25.-** Para aprobar la unificación voluntaria de lotes, el o los interesados presentarán la siguiente documentación:

1. Solicitud dirigida al Ejecutivo Municipal del Gobierno Municipal de Balsas en especie valorada;
2. Copia de cédula y papeleta de votación del o los propietarios de los predios a unificar
3. Escritura o copia de las escrituras de los predios, debidamente inscritas en el registro de la Propiedad del cantón Balsas; los predios no deberán superar el margen de error de excedente o disminución, conforme a la normativa cantonal aprobada para el efecto. Para ello, deberá contar con el respectivo levantamiento actualizado y aprobado por el Departamento de Planificación, de cada uno de los lotes a unificar, antes de realizar los trámites de unificación.
4. Certificado de gravámenes de los predios a unificar, emitidos por el Registro de la Propiedad de Balsas con una vigencia no superior a treinta días.
5. Levantamiento planimétricos del predio en la escala más conveniente considerando los rangos entre 1:100 y 1:1000, debidamente acotados con linderos de los predios a unificar, y totales, con especificaciones de los colindantes, en el que consten: La ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de los ríos, quebradas, margen de protección tanto vial, como de cuerpos hídricos, líneas de transmisión de energía eléctrica, incluida la ubicación del predio con referencias geográficas, de esta información se entregará respaldo magnético en CD.

**Art 26.-** Además de la entrega de la documentación señalada, se deberá considerar que los lotes deberán estar juntos y no intervenir con el trazado vial existente o proyectado y que no deberán estar ubicados en áreas protegidas, líneas de transmisión, etc.

## CAPITULO I

### DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 27.-** Los trámites de Unificación deberán ser presentados en la Dirección encargada de la Planificación, la cual procederá a verificar la veracidad de la información y una vez verificada procederá a emitir su correspondiente informe técnico, en el cual se establezcan las conclusiones y recomendaciones dirigidas al ejecutivo municipal, el que previo informe jurídico pueda proponer al Ente legislativo cantonal la pertinencia de autorizar la unificación.

En caso de que el informe técnico sea negativo, se precisarán las causas que lo motivan. Si el usuario volviere a presentar los planos de unificación superando los



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

cuestionamientos que motivaron la negativa inicial pero sin modificar el resto de su contenido, se dará el trámite pertinente.

El interesado previo a obtener de la institución la resolución de aprobación de unificación de predios deberá cancelar por concepto de servicios administrativos el valor equivalente al 10% del salario básico unificado del trabajador.

### TÍTULO III PARTICIÓN

#### CAPITULO I

#### PARTICIÓN ADMINISTRATIVA

**Art. 28.-** Es el acto administrativo por medio del cual se efectúa la legalización y regularización de asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en predios que se encuentre proindiviso en la circunscripción territorial del cantón Balsas.

El Ejecutivo Municipal, a través de los órganos administrativos de la Municipalidad, podrá de oficio o a petición de parte, ejercer la potestad de participación administrativa, siempre que el Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal así lo resuelva.

**Art. 29.-** Constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren ubicados en el área urbana; los sectores urbano parroquiales; y, solo por excepción los sectores considerados de expansión urbana del cantón Balsas o que no se encuentren en las categorías antes mencionadas, pero que reúnan las condiciones de sector consolidado.

No constituyen sectores objeto de partición y adjudicación administrativa, aquellos que se encuentren en zonas de riesgo geológico; los que constituyan zonas de protección, zonas de influencia o áreas de reserva forestal; las márgenes de protección, riberas de ríos, quebradas lagos; las áreas verdes y comunales; los sectores cuyas pendientes sean superiores al treinta por ciento; y, los que pertenezcan al Estado.

De solicitarse la partición y adjudicación administrativa de cualquiera de los sectores indicados en el inciso anterior, se mandará a archivar la solicitud. De evidenciarse la existencia de cualquier tipo de asentamiento en estos sectores, se procederá conforme a las ordenanzas municipales y de ser el caso se comunicará de inmediato a la autoridad competente.

**Art. 30.-** Para que opere la partición administrativa se requiere que a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el sector a ser regularizado tenga como



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

mínimo cinco años de conformación. De la misma manera, para que opere la adjudicación administrativa se requiere que los interesados demuestren estar en posesión pacífica, pública y manifiesta por un periodo mínimo de cinco años.

No podrán ser adjudicados solares a quienes adolezcan de la incapacidad civil de la minoridad de edad. Salvo los casos especiales contemplados en la Ley y que se incluirán previo informe del Procurador Síndico de la Municipalidad.

**Art. 31.-** El ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación iniciará de oficio cuando la municipalidad así lo determine y a petición de parte, cuando lo soliciten los interesados. Tratándose de la regularización de sectores urbanos consolidados, el ejercicio de esta potestad será colectivo, es decir, no se tramitarán pedidos de partición-adjudicación administrativa individuales o de casos aislados; por lo tanto, se formalizará el inicio del trámite con la presentación de la solicitud por parte del presidente, representante, delegado y/o procurador común reconocido y autorizado como tal por los moradores del sector, acompañado de la siguiente información:

1. Levantamiento topográfico general de todo el sector del cual se solicita la partición y adjudicación administrativa, incluyendo coordenadas geo referenciadas, y la implantación de cada uno de los lotes sujetos de partición;
2. Identificación precisa del número e identidad de los interesados a ser beneficiados;
3. Documento de representación o delegación.
4. Determinación de la forma de adquisición de tenencia del predio.

**Art. 32.-** Si revisada la documentación se determinare que en efecto se trata de la regularización de un predio consolidado por un periodo de cinco años que no esté inmerso en las prohibiciones establecidas en el inciso segundo del Artículo 26 de la presente Ordenanza, la Dirección encargada de la Planificación Municipal emitirá el informe motivado. De ser el caso que no hubiere claridad en la información proporcionada, se mandará a aclarar o completar la información. Una vez cumplido, se continuará con el procedimiento, si no fuere factible, de la misma manera se emitirá el respectivo informe motivado para que la máxima autoridad municipal emita la resolución de negativa y se comunicará inmediatamente a los interesados.

## SECCION I

### DEL PROCEDIMIENTO DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA

**Art. 33.-** En base al informe de factibilidad emitida por la Dirección encargada de la Planificación, el Ejecutivo Municipal previo informe jurídico solicitará al órgano



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

legislativo resuelva sobre el pedido de partición y adjudicación del sector en cuestión. Si la resolución fuere favorable, el Ejecutivo Municipal en acto administrativo resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Balsas; así como ordenará a la Dirección encargada de la Planificación, dé inicio al ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación, siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en la presente sección y más normas aplicables sobre la materia.

**Art. 34. Requisitos.-** Es indispensable para el trámite de partición administrativa el cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Declaración juramentada ante Notario que incluya: constancia del tiempo de posesión, la indicación del modo como ha obtenido la posesión del predio, así como las mejoras introducidas; declaración en la que se afirme que con respecto a dicho predio no existe controversia ni conflicto sobre la posesión o dominio; declaración de que la adjudicación no supone fraccionamiento, división ni desmembración de otro predio. Se declarará además que no se está en posesión de otro predio dentro del mismo sector a ser regularizado y que tampoco ha obtenido algún predio en otro sector intervenido mediante este procedimiento por parte del GADM de Balsas. Así mismo se declarará que se conoce la normativa vigente para este procedimiento y se asume las consecuencias administrativas, civiles o penales sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros que se presentaren sobre este proceso.
2. Singularización del lote incluyendo ubicación exacta, área total, linderos, dimensiones, y colindantes.
3. Copia del pago de algún servicio básico a nombre del posesionario solicitante en caso de tener.
4. Los demás que sirvan para comprobar la posesión, como promesas de compraventa. Con el objeto de agilizar el trámite y poder atender oportunamente a otros sectores, los requisitos correspondientes a cada uno de los posibles beneficiados, se receptorán en Archivo General única y exclusivamente en conjunto, debidamente ordenados y en carpeta.

**Art. 35.-** A fin de ir determinando las directrices a seguir en el proceso de regularización y de ratificar su factibilidad, la Dirección encargada de la Planificación levantará la información de campo correspondiente y procederá a



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

cotejarla con la información proporcionada. La verificación de datos podrá realizarse con la colaboración de los interesados, del Registro de la Propiedad, Notarías, entre otros sin limitación de ninguna especie. Este proceso se lo llevará a cabo en un término no mayor a 40 días hábiles contados desde la presentación de los requisitos. Se entiende que si el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación inicia de oficio, el GADM de Balsas contará previamente con la información de campo necesaria para cotejarla por lo que, en este caso, el cotejo de la información se realizará en un término no mayor a treinta días. De requerirse mayor claridad en algún aspecto, el tiempo adicional a emplearse para cotejar datos, no podrá exceder de un término de quince días en cada caso.

**Art. 36. Informe Técnico Provisional.-** Una vez realizado el cotejo de datos, la Dirección encargada de la Planificación emitirá un informe técnico provisional determinando los criterios técnicos de partición del bien proindiviso; los beneficiarios del proceso de regularización; lo relacionado a directrices viales; servicios básicos a satisfacer, diseños horizontales y verticales; y, áreas verdes y comunales, establecida en un porcentaje no menor del 15 % del área útil, y el avalúo del predio a adjudicar dejando a salvo los derechos de aquellos beneficiarios que no fueren identificables. La emisión de este informe se lo realizará en un plazo no mayor a treinta días contados a partir de la fecha de culminación del cotejo de datos. Un extracto del informe técnico provisional será notificado a los interesados por la prensa local mediante una sola publicación, a costa de la municipalidad. En el plazo de tres días contados desde la fecha de publicación, las personas que acrediten legítimo interés podrán presentar observaciones al informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados en su versión íntegra, en la Dirección encargada de la Planificación.

**Art. 37. Informe Técnico Definitivo.-** La Dirección encargada de la Planificación, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirán el informe técnico definitivo, en el plazo máximo de quince días posteriores al establecido para la presentación de observaciones. De existir algún reclamo en particular, se estará a lo establecido en la legislación administrativa dictada para el efecto.

**Art. 38.-** Cumplido este procedimiento, mediante resolución administrativa del Ejecutivo se procederá con la partición y adjudicación de los lotes en los términos previstos en el informe técnico definitivo. La resolución será motivada y en ella constarán los derechos adjudicados determinando con claridad la individualización de cada predio en superficie y linderos, el avalúo o valor del predio, así como, la zona, barrio y parroquia al cual perteneciere.

Constarán además las áreas que por cesión obligatoria pasarán a poder municipal, para vías, áreas verdes o comunales y márgenes de protección. La



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

partición y adjudicación administrativa se harán constar en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales.

**Art. 39.-** La resolución administrativa de partición y adjudicación será suscrita por el Ejecutivo Municipal, la cual será acompañada de la respectiva documentación, se protocolizará ante un notario público y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Balsas. Este documento, sin otra solemnidad, constituirá el título de dominio a favor del beneficiario y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Municipio de Balsas. Los costos notariales correrán por cuenta de los beneficiarios, mientras que los registrales no causarán valor alguno. Una vez inscrita, será notificada y entregada a los beneficiarios.

**Art. 40.-** Con la resolución de adjudicación, en base al informe del valor del terreno emitida por la Unidad de avalúos, los peticionarios cancelarán en dinero efectivo o cheque certificado a la orden de la Municipalidad el valor del predio y en caso de no estar en condiciones de hacer el pago de esta forma, podrán suscribir convenios de pago en la Dirección Financiera. En caso de convenio de pago, el plazo no excederá de diez años, y tendrá un recargo de intereses convencionales o legales mínimos permitidos por la Ley.

Una vez cancelado o suscrito el convenio el Tesorero Municipal certificará el cumplimiento del mismo y remitirá el documento al Jefe de Avalúos y Catastros, quien lo adjuntará al expediente para la respectiva legalización e inscripción

**Art. 41.-** De presentarse reclamo con título inscrito, se suspenderá el trámite del lote en particular mientras las partes acudan a las instancias judiciales a plantear las acciones a que hubiere lugar, de conformidad con la ley o con lo establecido en la presente norma para el caso de controversias.

**Art. 42.-** Cuando por efectos de la partición y adjudicación administrativa se produjeren controversias de dominio o derechos personales entre el beneficiario del acto administrativo y quien pretenda ser el titular del derecho de dominio sobre los derechos y acciones, del lote o el bien inmueble, estas controversias serán conocidas y resueltas por el juez competente en juicio ordinario, únicamente respecto del valor en numerario que el beneficiario de la partición y adjudicación esté obligado a pagar por efecto del acto administrativo. Sin embargo, en ningún caso y en razón del orden público, la partición y adjudicación será revertida o anulada, por lo que, quien llegare a acreditar dominio en el procedimiento debido tendrá derecho exclusivamente a percibir del beneficiario el justo precio por el lote adjudicado, del modo establecido por el juez de la causa. La acción prevista en el inciso que antecede prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad de la resolución administrativa de partición y adjudicación.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Art. 43.-** Los predios adjudicados mediante este procedimiento se inscribirán con prohibición de venta por el tiempo de cinco años plazo a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balsas.

**Art. 44.-** Los títulos de adjudicación podrán ser revertidos si los adjudicatarios incurren en:

- a. Si dentro de noventa días de entregada la resolución de adjudicación no se realiza la inscripción registral del título de adjudicación. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balsas iniciará el trámite con la notificación indicando la reversión al Registrador de la Propiedad, quien ipso facto procederá a inscribir el inmueble como propiedad municipal.
- b. Cuando se compruebe por intermedio de la Dirección encargada de la Planificación que el adjudicatario ha destinado el terreno para un fin distinto al de vivienda.

**Art. 45.-** En cumplimiento a lo dispuesto en la ley pertinente los señores Notarios y Registradores de la Propiedad enviarán mensualmente a la Jefatura de Avalúos y Catastro que es encargada de la formación de los Catastro, dentro de los diez días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de la adjudicaciones por remate y otras causas.

**Art. 46.-** Para el ejercicio de la potestad administrativa de partición y adjudicación en el sector rural del cantón Balsas, se observará el mismo procedimiento, plazos y requisitos establecidos en la presente Ordenanza; y, por las características propias del sector, para efectos de la partición se considerará un espacio de terreno en el que habiten un mínimo de diez familias.

## CAPITULO II

### PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL Y JUDICIAL

**Art. 47.-** El Ejecutivo Municipal del GADM de Balsas es la autoridad competente para emitir la resolución de autorización establecida en la ley con respecto a los casos de partición extrajudicial de inmuebles; mientras que el Concejo Cantonal de Balsas la autoridad encargada de emitir el informe de favorabilidad para los casos de partición judicial.

**Art. 48.-** Los requisitos necesarios para la resolución de autorización de partición extrajudicial son los siguientes:

1. Solicitud en papel valorado de la municipalidad dirigida al Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Balsas suscrita por todos los



## **BALSAS** **GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- interesados en la partición, en la que se solicite la autorización respectiva de acuerdo con la ley;
2. Minuta, en donde consta la forma cómo los interesados han procedido a partirse los bienes inmuebles o la propuesta de partición de bienes, con las hijuelas correspondientes, y la propuesta técnica (levantamiento planimétrico-plano), con indicación de: Ubicación, linderos, dimensiones y superficie de todo el predio a partirse; linderos, dimensiones y superficie de cada parte del bien que por efecto de la partición se ha fraccionado; e, indicación clara del beneficiario de cada parte fraccionada;
  3. Certificado simple de propiedad libre de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes sujetos a partición;
  4. Certificado de Avalúos y Catastros, por cada uno de los bienes sujetos a partición, en el que se detalle lo siguiente: Si los bienes sujetos a partición constan en el catastro municipal; ubicación de los bienes sujetos a partición; cabida y superficie del bien sujeto a partición; y, titular del dominio del bien inmueble;
  5. Copias a color de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación de los solicitantes;
  6. Partida de matrimonio del causante, los causantes o de los interesados en la partición, y en caso de unión de hecho legalizada el documento que demuestre tal particular;
  7. Partidas de nacimiento de todos los herederos cuando se trate de herencia;
  8. Sentencia o cualquier otro documento legal que demuestre la disolución de la sociedad conyugal o de hecho;
  9. Copias de las escrituras públicas de propiedad con la razón de estar inscritas en el Registro de la Propiedad, de todos los inmuebles materia de partición;
  10. Partida de defunción del causante o los causantes;
  11. Certificado de no adeudar del titular del predio del cual se solicita la partición;

**Art. 49.-** Los requisitos esenciales para emitir el informe previo a la partición judicial son los siguientes:

1. Solicitud o disposición emitida por el señor Juez o Jueza de la causa;
2. Copia certificada del acta o cualquier otro documento válido y legal que repose en el correspondiente proceso judicial, en el que conste la propuesta de partición de bienes, con las hijuelas correspondientes, y la propuesta técnica (levantamiento planimétrico), con indicación de: Ubicación, linderos, dimensiones y superficie de todo el predio a partirse; linderos, dimensiones y superficie de cada parte del bien que por efecto de



# BALSAS

## GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- la partición se ha fraccionado; e, indicación clara del beneficiario de cada parte fraccionada;
3. Certificado de propiedad libre de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes sujetos a partición;
  4. Certificado de no adeudar al municipio de todos los interesados que intervienen en el proceso judicial;
  5. Certificación de avalúos y catastros, por cada uno de los bienes sujetos a partición, en el que se detalle lo siguiente: Si los bienes sujetos a partición constan en el catastro municipal; ubicación de los bienes sujetos a partición; cabida y superficie del bien sujeto a partición; y, titular del dominio del bien inmueble;
  6. Partidas de nacimiento de todos los herederos cuando se trate de herencia;
  7. Copias de las escrituras públicas de propiedad con la razón de estar inscritas en el Registro de la Propiedad, de todos los inmuebles materia de partición;
  8. Partida de defunción del causante o los causantes cuando se trate de bienes hereditarios;
  9. Copias certificadas del inventario de los bienes a partirse, esto es de la demanda, auto de aceptación a trámite a la misma, acta alistamiento y avalúo de los bienes y la sentencia con la razón de estar ejecutoriada;
  10. Cuando se trate de sociedades conyugales o de hecho, se presentará la copia del documento legal que demuestre la disolución de tal o cual sociedad de bienes;
  11. Si se hubiera disuelto la sociedad conyugal por divorcio, se presentará la sentencia del divorcio con la razón de estar ejecutoriada.

Una vez recibida la disposición o el oficio del señor Juez o Jueza de la causa en el cual se requiera de la emisión del informe para partición judicial de inmuebles contemplado en la ley, el interesado o los interesados deberán presentar los requisitos determinados en este artículo en el término máximo de diez días, de no ser así, el Ejecutivo Municipal dispondrá al señor Procurador Síndico, para que comunique por escrito de tal particular al señor Juez o Jueza de la causa.

**Art. 50.-** La solicitud dirigida al Ejecutivo Municipal con todos los requisitos establecidos en los artículos anteriores de esta ordenanza según sea el caso, serán presentados y/o remitidos a la Dirección encargada de la Planificación Municipal de Balsas.

**Art. 51. Informe técnico.-** La Dirección encargada de la Planificación emitirá un informe técnico sobre la procedencia y factibilidad técnica de la propuesta de partición judicial o extrajudicial puesta a conocimiento de la institución municipal; en tal informe se hará constar lo siguiente: Si los predios a partirse se encuentran



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

o no afectados por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el cantón Balsas; si existen estudios realizados por el GAD del cantón Balsas que afecten a los predios a partirse; si las dimensiones y área del plano, corresponden a las constantes en los correspondientes títulos de propiedad; si el predio o los predios a partirse cumplen con las dimensiones mínimas vigentes en la municipalidad; y, las recomendaciones correspondiente para que el Ejecutivo Municipal o el Concejo municipal emitan la autorización o informe respectivo. Luego regresará el expediente junto con el informe técnico a Secretaría General.

Este tipo de procedimientos deberá respetar las condiciones y requisitos establecidos para el fraccionamiento y urbanización de bienes inmuebles.

**Art. 52. Informe Jurídico.-** El expediente con el informe técnico referido en el artículo anterior, será remitido a la Procuraduría Síndica junto con la disposición del Ejecutivo Municipal para que emita un informe jurídico para resolución o conocimiento y resolución del Concejo Municipal según sea el caso, en el que se indicará si se ha cumplido con lo establecido en esta ordenanza, y se recomendará lo pertinente, de conformidad con lo dispuesto en la presente ordenanza y en la ley respectiva.

**Art. 53.-** Si la solicitud no contiene todos los requisitos establecidos en esta ordenanza; en caso de partición extrajudicial se comunicará a la parte interesada para que la complete; y, en caso de partición judicial, se comunicará del particular al señor juez de la causa para los fines legales pertinentes.

**Art. 54.-** Con los informes técnico y jurídico, el expediente pasará a conocimiento del Ejecutivo Municipal o del respectivo Concejo Municipal para la emisión de la correspondiente autorización o informe determinado en la ley. Las autoridades mencionadas emitirán la resolución aprobando o negando el informe que presente la Procuraduría Síndica Municipal, y dispondrá a Secretaría General se entregue a los peticionarios en el caso de partición extrajudicial la resolución correspondiente, o el informe al señor Juez o Jueza de la causa en caso de partición judicial.

**Art. 55.-** Se establece una tasa por los servicios administrativos generados por la autorización y/o informe de partición en el valor del diez por ciento del salario básico unificado del trabajador en general, que será cancelada al momento de ingresar la solicitud con todos sus documentos.

#### TÍTULO IV

#### FRACCIONAMIENTO

**Art. 56.-** Los fraccionamientos pueden desarrollarse en el área urbana y rural del cantón Balsas, debiendo registrarse por las normas establecidas en el presente título.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de un terreno de dos a diez lotes; los lotes deben tener frente o acceso a alguna vía pública existente o que se proyecte; adicionalmente en los fraccionamientos del que resultaren hasta cuatro lotes deberán presentar la correspondiente factibilidad de los servicios básicos de agua potable, luz eléctrica y del medio o mecanismo para el tratamiento de los desechos sólidos o de saneamiento; mientras que las divisiones de cinco hasta diez lotes tendrán que ser dotados de los referidos servicios básicos.

El fraccionamiento agrícola por su parte, afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o producción agropecuaria en dos o más lotes de terreno, que tenga acceso directo a una vía existente o que conste en el proyecto. Se prohíbe la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

De ninguna manera se podrá realizar fraccionamiento agrícola de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola; se podrán fraccionar estas áreas siempre y cuando el nuevo propietario mantenga el mismo uso del suelo, compromiso que deberá constar en la escritura pública de transferencia de dominio, siendo prohibido la utilización de este tipo de fraccionamiento para uso habitacional concentrado, así como el cambio del destino y vocación del suelo.

**Art. 57.-** El fraccionamiento se lo considerará factible siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

1. Que comprenda un máximo de diez lotes;
2. Que los lotes tengan frente a una vía pública existente o en proyecto
3. Que los lotes resultantes tengan un trazado perpendicular a la vía, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica;
4. Que cumplan con frentes y áreas mínimas establecidas por la presente ordenanza;

**Art. 58.-** La fijación de la superficie mínima de los lotes propuestos en los distintos proyectos de fraccionamientos, será la establecida en el presente título, sin embargo los solares esquineros deberán tener un frente mínimo de diez metros.

**Art. 59.-** El Concejo Cantonal de Balsas, previo informe técnico de la Dirección encargada de la Planificación podrá aprobar, como casos especiales, el fraccionamiento de solares con edificaciones en zonas residenciales consolidadas de la ciudad, que no cumpliendo con los lotes mínimos a los que se hace referencia en el artículo anterior, cumplan con las siguientes condiciones:



# BALSAS GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- a. Que los solares resultantes cumplan con un frente mínimo de seis (6.00) metros y con una área mínima de setenta metros cuadrados; y,
- b. Que cada solar resultante cuente con accesos independientes a una vía pública.

**Art. 60.-** Todo fraccionamiento agrícola que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o producción agropecuaria, se sujetará a las leyes agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 61.-** En el área rural no se podrá fraccionar lotes en áreas menores a mil metros cuadrados, excepto en áreas pobladas o centros consolidados, esto es, aquellos sitios en donde se encuentren un mínimo de diez viviendas, y en áreas de expansión urbana; esto es, aquellos que colindan con el área urbana, que tengan los servicios básicos o que, a través de los estudios respectivos se demuestre que tienen la posibilidad inmediata de acceder a estos servicios, en cuyo caso se requerirá el informe previo de la Unidad de Gestión Riesgos Municipal, y el lote mínimo dependerá de la consolidación, siendo en todo caso que la extensión no será menor a 200 m<sup>2</sup>.

**Art. 62.** Los lotes resultantes de un fraccionamiento urbano, deberán tener las siguientes características:

- a. **Zona urbana de Balsas y Bellamaría**  
Área mínima de lote: 112 m<sup>2</sup>  
Frente mínimo : 8 m de frente
- b. **Área comprendida a los costados de la vía Balsas-Marcabelí**  
Área mínima de lote: 135m<sup>2</sup>  
Frente mínimo : 9 m de frente
- c. **Área comprendida a los costados de la vía Panamericana**  
Área mínima de lote: 150m<sup>2</sup>  
Frente mínimo : 10 m de frente
- d. **Área de interés social**  
Área mínima de lote: 84m<sup>2</sup>  
Frente mínimo : 7m de frente

Se prohíbe el fraccionamiento en más de una ocasión al mismo bien inmueble, a excepción de que en el referido predio existan todos los servicios básicos.

## CAPITULO I DEL PROCEDIMIENTO

**Art. 63.- Requisitos.-** El propietario, representante o mandatario presentará el proyecto de fraccionamiento adjuntando los siguientes documentos:



# BALSAS

## GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

1. Solicitud en especie valorada dirigida al Ejecutivo Municipal del Gobierno Municipal, con la identificación del peticionario solicitando el fraccionamiento;
2. Certificado del Registro de la Propiedad de Balsas, con vigencia de un mes;
3. Certificado de no adeudar a la municipalidad;
4. Proyecto del fraccionamiento en el que se especificará:
  - a. Implantación del terreno en el plano cantonal y ubicación.
  - b. Planimetría general del terreno con curvas de nivel.
  - c. Diseño de lotes, vías.
  - d. Cuadro de datos, que contengan:
    1. Superficies y porcentajes de áreas.
    2. Listado de lotes con numeración.
    3. Linderos y colindantes.
    4. Propuesta de área comunal y área verde.

Para el caso de fraccionamientos de predios que correspondan a herederos, los interesados a más de los requisitos indicados, deberán presentar copias certificadas del inventario debidamente aprobado, partida de defunción y partidas de matrimonio de los causantes, partidas de nacimiento de los herederos, y la minuta contentiva del proyecto de subdivisión, en donde consten las hijuelas.

**Art. 64.-** La solicitud deberá dirigirse al ejecutivo del Gobierno Municipal con toda la documentación establecida anteriormente, y se presentará en la Dirección encargada de la Planificación Municipal de Balsas, para la formulación del respectivo informe técnico.

**Art. 65. Informes Previos.-** La Dirección encargada de la Planificación emitirá un informe técnico sobre la procedencia y factibilidad técnica de fraccionamiento de predios en el cantón Balsas; informe que contendrá motivadamente el análisis del caso, las conclusiones y las recomendaciones.

La petición con sus anexos y el informe técnico emitido por la Dirección encargada de la Planificación será remitida a la Procuraduría Síndica con la finalidad de que se formule el correspondiente informe jurídico que determine la conveniencia jurídica de autorizar el fraccionamiento solicitado.

**Art. 66.-** El Ejecutivo del Gobierno Municipal es la autoridad responsable y competente para emitir la correspondiente autorización de fraccionamiento, acto administrativo que será comunicado por intermedio de la Secretaría General a los peticionarios.

**Art. 67.-** El trámite de fraccionamiento generará la obligación hacia el peticionario de cancelar la tasa por los servicios administrativos generados, correspondiente al valor del diez por ciento del salario básico unificado del trabajador en general, que



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

será cancelada al momento de ingresar la solicitud con todos sus documentos en Secretaría General del Gobierno Municipal de Balsas.

**Art. 68.-** Los notarios del Ecuador y el Registrador de la Propiedad del cantón Balsas para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento, respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

## CAPITULO II DE LA REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

**Art. 69.-** La reestructuración de lotes es el nuevo trazado de fraccionamientos irregulares. La reestructuración de lotes podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a. Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b. Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Para la reestructuración de lotes se adoptará el procedimiento y requisitos determinados en el capítulo I, del presente título.

## TÍTULO V DE LA URBANIZACIÓN

**Art. 70.-** La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y será entregada a la institución operadora competente del servicio para su gestión.

Los proyectos de urbanizaciones podrán ser de iniciativa pública o privada, implantados exclusivamente en áreas urbanas. Además contemplarán áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de acuerdo a los porcentajes emitidos en la ley, normas y ordenanzas vigentes.

Los proyectos de urbanización no podrán alterar el uso del suelo, solo se permitirá la reforma del coeficiente de ocupación de suelo y el cambio de densidad poblacional siempre y cuando el proyecto presentado por el urbanizador justifica la necesidad y la vivienda que se proyecte cumpla los requisitos mínimos de habitabilidad.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

Cuando el proyecto de urbanización sea de predios del mismo propietario y estén divididos por vías públicas abiertas o en proyecto, se podrá presentar el proyecto en conjunto sin la necesidad de unificar el predio.

## CAPITULO I

### DE LOS REQUISITOS Y DE LA PRESENTACIÓN DEL ANTEPROYECTO

**Art. 71.-** El propietario, su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos y requerimientos técnicos:

#### 1. Requerimientos de documentos.

- a. Solicitud dirigida al Ejecutivo Municipal
- b. Certificado de línea de fábrica
- c. Copia de escritura pública que justifique el dominio y permita verificar linderos y áreas;
- d. Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad, actualizado;
- e. Copia de cédulas de identidad y certificado de votación vigente, de él o los propietarios; en caso de personas jurídicas, además, copias de la escritura de constitución y del nombramiento del representante legal debidamente inscrito;
- f. Certificados, emitido por la unidad de Avalúos y Catastros, actualizado y certificado emitido por la Unidad de Gestión Riesgos para la viabilidad del proyecto;
- g. Certificado de no adeudar al Municipio;
- h. Certificado de factibilidad para provisión de servicios básicos, otorgados por las instancias competentes.

#### 2. Requerimientos técnicos

- a. Memoria técnica descriptiva del proyecto;
- b. Planos topográficos georeferenciados que contengan a su vez: Ubicación, implantación, dentro de los siguientes niveles:
  1. El anteproyecto se considerará y propondrá su articulación al sector y sujetándose a la trama urbana, trazado vial y entorno inmediato y mediato, con las respectivas afectaciones según la línea de fábrica, utilizará para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:2.000, 1:1.000, o ,1:500.
  2. El anteproyecto en el que se refiere a la parte arquitectónica, deberá observar la utilización de materiales y elementos acordes al paisaje natural del terreno y el sector de implantación, procurando su emplazamiento racional y adaptación en relación a su topografía original, utilizando para ello cualquiera de las siguientes escalas: 1:200, 1:100, o, 1:50.

*Handwritten signature or mark.*



# BALSAS GAD MUNICIPAL

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

- c. Archivo digital georeferenciado del anteproyecto, el mismo que deberá contar con un membrete que contenga: clave catastral, nombre del propietario, y fecha de ingreso a la municipalidad. Además para el dibujo en cuanto a líneas tanto de construcciones existentes, contorno de lote, división de los lotes y demás, estarán en niveles o capas diferentes y únicas para cada caso;
- d. Estudio de suelos; y
- e. Deberán presentar la planificación y equipamiento de las áreas verdes y comunales.

### 3. De las normas técnicas obligatorias.

- a. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezcan una seguridad aceptable;
- b. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad. Si el predio está ubicado frente a una vía que no cumple con el ancho mínimo, el propietario o proyectista deberá ensancharla hasta cumplir con las normas técnicas, tomando en cuenta el eje de la vía;
- c. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos;
- d. Estar convenientemente separado de acuerdo a los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
- e. Los lotes se sujetarán a las dimensiones y frentes mínimos establecidos al sector de planeamiento de acuerdo al plan de desarrollo y ordenamiento territorial, o la norma vigente, salvo cuando las características del predio obliguen a otras alternativas, deben tener forma regular y un trazado perpendicular a las vías. Su relación frente fondo debe ser máximo 1:5, y su pendiente no podrá superar a 30 grados.
- f. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público y no podrán ser menor a nueve metros de ancho, incluido las aceras;
- g. Las vías deberán responder a la planificación local.

**Art. 72.-** La Dirección encargada de la Planificación analizará el anteproyecto dentro del término de veinte días y realizará la revisión del proyecto formulando las correcciones y recomendaciones necesarias a realizar por el interesado, posterior a lo cual y solo en caso de no existir correcciones, la máxima Autoridad podrá someter a consideración del Concejo Cantonal el conocimiento del proyecto para la respectiva resolución de pre-aprobación.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Art. 73.-** Con la resolución de pre-aprobación del proyecto de urbanización, el interesado deberá presentar los correspondientes estudios complementarios en un plazo máximo de ciento ochenta días, el mismo que deberá ser revisado por la Dirección encargada de la Planificación cantonal.

## CAPITULO II

### DE LA PRESENTACIÓN DEL PROYECTO FINAL

**Art. 74.-** El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en capítulo precedente, lo siguiente:

1. Memoria técnica descriptiva, la misma que a su vez contendrá:
  - a. Área total del terreno a urbanizarse;
  - b. Área total de lotes;
  - c. Área útil;
  - d. Áreas verdes y comunales;
  - e. Densidad de población considerada;
  - f. Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras;
  - g. Áreas de franjas de protección de quebradas y ríos;
  - h. Cortes transversales de quebradas;
  - i. Listado de los lotes con sus respectivas numeraciones;
  - j. Informes que requiera la Municipalidad y recomendaciones si es que las hubiese.
2. Cuatro copias de los planos georeferenciados DATUM WGS 84, zona 17 sur donde conste la numeración de lotes, linderos, curvas de nivel a escala de levantamiento 1:1000 y área en formato INEN debidamente dobladas y colocados en cuatro carpetas con tarjeta en la que constará la clave catastral, ubicación con calle, barrio, manzana, zona, parroquia, número de lámina, escalas de levantamiento y de impresión, fecha, registro del profesional y firmas de el o los propietarios y profesional proyectista, nombre del proyecto, contenido de la lámina, recuadro de quince centímetros (0,15 m) por lado para sellos municipales;
3. Estudios y planos de alcantarillado, agua potable, telefonía; y, energía eléctrica;
4. Cronograma valorado de ejecución de obras de infraestructura y de equipamiento de las áreas verdes y comunales;
5. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura; y,
6. Estudio ambiental, plan de manejo y mitigación;

4



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
🌐 BALSAS - EL ORO - ECUADOR

7. Los planos o estudios referentes a los servicios públicos deberán ser revisados y aprobados por las entidades pertinentes.

**Art. 75.-** El propietario de la urbanización deberá ejecutar todas las obras de infraestructura, como son:

1. Aceras y bordillos de hormigón o adoquín con resistencia de  $f'c = 180$  Kg./cm<sup>2</sup>;
2. Apertura de vías, las mismas que serán adoquinadas, de hormigón o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de pre tratamiento de ser el caso;
5. Instalación de acometidas domiciliarias;
6. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que serán soterradas;
7. El equipamiento en las áreas verdes y comunales;
8. Las demás que señale la Dirección encargada de la Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

Estas obras serán supervisadas por personal municipal que haya sido designado, de acuerdo al cronograma de trabajo valorado.

Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.

Como garantía por las obras de infraestructura y servicios básicos, se hipotecará a favor del GAD Municipal de Balsas el o los lotes por el valor del 100% de las obras; situación que se notificará al Registro de la Propiedad del cantón de Balsas para la inscripción de dicho gravamen.

El cumplimiento de las obras de infraestructura y servicios básicos solicitadas por el Concejo Cantonal, serán ejecutadas en un tiempo máximo de dos años contados desde su fecha de aprobación; de no ser así, el GAD Municipal de Balsas procederá a hacer uso de la garantía.

**Art. 76.-** La Dirección encargada de la Planificación Municipal conjuntamente con la Dirección encargada de la Obra Pública y la Unidad encargada de la gestión ambiental conjuntamente con el personal técnico designado, emitirán el correspondiente informe dirigido a la máxima Autoridad Municipal que contenga motivadamente las conclusiones y recomendaciones del proyecto.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

**Art. 77.-** En todo proyecto de urbanización se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, debiendo destinar exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los tres mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento, permutas. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

**Art. 78.-** El ejecutivo, previo informe jurídico deberá remitir al Ente legislativo cantonal la pertinencia de emitir la respectiva resolución de autorización de la urbanización.

Con la aprobación definitiva de la urbanización, se podrá obtener el permiso de construcción previa a la cancelación del valor del uno por mil por aprobación de planos y por permiso de construcción; además de cancelar las garantías extendidas a favor del GAD Municipal y proceder a legalizar las áreas que el usuario entrega al Municipio por concepto de áreas verdes y áreas comunales.

**Art. 79.-** El propietario estará en plena facultad de comercializar los lotes después de entregar las obras a la municipalidad y una vez que esta haya verificado el correcto funcionamiento de cada una de los servicios básicos, siendo pertinente que el propietario pueda solicitar y obtener las respectivas claves catastrales de parte de la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Balsas.

**Art. 80.-** Todo conjunto habitacional y/o condominio en desarrollo horizontal o vertical, que contemple un proceso de urbanización, será tramitado para su aprobación y permiso de construcción, con el mismo procedimiento que una urbanización; además de presentar el debido reglamento que normará a los condóminos, sus responsabilidades y sus áreas comunales.

## TÍTULO VI

### DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 81.-** Tiene competencia para conocer y aplicar las infracciones y sanciones respecto a las disposiciones de esta Ordenanza, el Director encargado de la Planificación Municipal, así como el Comisario Municipal.

## CAPÍTULO I



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

📍 Calle Sucre y 24 de Mayo  
☎ 072 517 430  
✉ gobmubals@yahoo.es  
🌐 www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

## TIPIFICACIÓN DE INFRACCIONES Y SANCIONES

**Art. 82.-** Se consideran infracciones las acciones u omisiones realizadas en bienes inmuebles rurales o urbanos del cantón Balsas que contravengan las disposiciones de la presente ordenanza, realizadas de forma directa o por intermedio de alguna persona.

**Art. 83.-** La Dirección encargada de la Planificación cantonal previo informe técnico suyo y de la Comisaria Municipal, determinará la responsabilidad del autor o responsable de la transgresión a la ordenanza, el cual será sancionado sin perjuicio de otras sanciones que prevea el ordenamiento jurídico vigente con una multa equivalente al diez por ciento del avalúo del predio en el cual se ha determinado el incumplimiento de las normas de la presente ordenanza.

### DISPOSICIONES GENERALES.

**PRIMERA.-** En todo lo no regulado en la presente ordenanza, se estará a lo dispuesto por la normativa jurídica conexas.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**PRIMERA.-** Se dispone que la Unidad correspondiente del Gobierno Municipal, difunda la presente ordenanza entre la población de Balsas.

### DISPOSICIONES DEROGATORIAS.

**PRIMERA.-** Deróguense todas las normas jurídicas de igual o menor jerarquía dentro del cantón Balsas, y específicamente en la Ordenanza de línea de fábrica, construcciones, urbanismo y ornato de los inmuebles, dentro de la jurisdicción del cantón Balsas, Capítulo II, Aprobación de Planos para fraccionamientos y urbanizaciones, desde el art. 32 hasta el art. 51.

**SEGUNDA.-** Deróguense la primera reforma a la ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del cantón balsas, provenientes de errores de medición.

**TERCERA.-** Deróguense de la ordenanza que establece el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno urbano y rural del cantón balsas, provenientes de errores de medición, los artículos 6,7,8,9 y 10.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, tal y como lo prevé el inciso primero del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1987  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobrubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

Es dada y firmada en el salón de sesiones del Concejo Municipal de Balsas, a los 27 días del mes de enero de 2020.

  
Sr. Yuber Favián Añazco Chamba  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL  
DE BALSAS



  
Abg. Leandro J. Añazco Vicente  
SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE BALSAS

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS  
CERTIFICA:**

Que, la presente Ordenanza para la Regulación de las modificaciones de los predios del cantón Balsas, en cumplimiento a lo establecido en el inciso tercero del Art. 322 del COOTAD, fue analizada y aprobada en Sesiones Ordinarias de fecha lunes 16 de diciembre de 2019, lunes 20 de enero de 2020 y su reinstalación el 27 del mismo mes y año respectivamente.

Balsas, 27 de enero de 2020.

  
Abg. Leandro J. Añazco Vicente  
SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE BALSAS

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS  
RAZÓN:**

Siento como tal que el día de hoy 27 de enero de 2020, remito la presente Ordenanza para la Regulación de las modificaciones de los predios del cantón Balsas, al señor Alcalde Yuber Favián Añazco Chamba, para su respectiva sanción y promulgación; de conformidad a lo establecido en el inciso cuarto del Art. 322 del COOTAD.

Balsas, 27 de enero de 2020.



**BALSAS**  
**GAD MUNICIPAL**

CREADO EL 23 DE FEBRERO DE 1997  
PUBLICADO MEDIANTE REGISTRO OFICIAL N° 631

Calle Sucre y 24 de Mayo  
072 517 430  
gobmubals@yahoo.es  
www.balsas.gob.ec  
BALSAS - EL ORO - ECUADOR

*[Handwritten signature]*  
Abg. Leandro J. Añazco Vicente  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

**ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTON BALSAS**

Yuber Favián Añazco Chamba, Alcalde del cantón Balsas, en uso de las atribuciones que me confiere el literal b) del Art. 60 del COOTAD, en armonía con lo previsto en el inciso cuarto del Art. 322 del mismo cuerpo de ley, al haber observado el fiel cumplimiento de todo el trámite legal pertinente, **DECLARO SANCIONADA** la presente Ordenanza para la Regulación de las modificaciones de los predios del cantón Balsas.

Balsas, 28 de enero de 2020.

*[Handwritten signature]*  
Sr. Yuber Favian Añazco Chamba  
**ALCALDE DEL GAD  
MUNICIPAL DE BALSAS**



**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS  
CERTIFICA:**

**Que**, el señor Alcalde del cantón Balsas, sancionó la presente Ordenanza para la Regulación de las modificaciones de los predios del cantón Balsas, el día 28 de enero de 2020.

Balsas, 28 de enero de 2020.

*[Handwritten signature]*  
Abg. Leandro J. Añazco Vicente  
**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE BALSAS**