



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

**EL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, publicada en el Registro Oficial N° 449 del 20 de octubre del 2008, 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**, el Art. 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que dentro de las atribuciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de manera exclusiva le corresponde el control sobre el uso y distribución del suelo en el cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial, racionalizarán las intervenciones en su territorio, orientando el proceso urbano y territorial del cantón para lograr un desarrollo armónico sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su espacio físico, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes;

**Que**, los Arts. 470, 471, 472 y siguientes, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la potestad que tiene el Concejo de autorizar mediante resolución todo tipo de fraccionamiento y reestructuración urbana así como urbanizaciones y lotizaciones tanto 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.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

**EXPIDE:**

## ***LA ORDENANZA DE LÍNEA DE FÁBRICA, CONSTRUCCIONES, URBANISMO Y ORNATO DE LOS INMUEBLES, DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALSAS***

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Art. 1.- Objetivos.-** La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto establecer las normas y los requisitos mínimos para la convivencia urbana, mediante la regulación y el control de proyectos, cálculos, sistemas de construcción, calidad de materiales, uso, destino y ubicación de los fraccionamientos, urbanizaciones y edificaciones en el cantón Balsas, además de las normas de control y sanción para garantizar su cumplimiento.

#### **Art. 2.- Ámbito de aplicación.**

**1.** Esta Ordenanza es de aplicación directa al proceso de urbanización y de edificación, la acción y el resultado de construir una urbanización o edificación de carácter permanente o no, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

a) Diseño de todo tipo de Urbanizaciones, fraccionamientos, subdivisiones, conjuntos habitacionales, espacios urbanos, calles, avenidas, plazas, parques, espacios públicos, etc.; diseño paisajístico; y, de jardinería.

b) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, educativo y cultural.

c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.

**2.** Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta ordenanza, y requerirán un proyecto arquitectónico según lo establecido en este artículo, las siguientes obras:

a) Obras de edificación, construcción nueva, obras menores, excepto aquellas de relativa sencillez arquitectónica y cuyo uso no sea permanente ni de carácter residencial.

b) Obras de ampliación, adecuación, remodelación, rehabilitación, restauración, etc., que alteren la configuración arquitectónica de las edificaciones, entendiéndose las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, en su estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos de la edificación.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DPO ECUADOR

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o inventariadas por el Patrimonio Cultural, que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-cultural, reguladas a través de normas específicas; y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes que son motivo de protección.

3. Se consideran comprendidas en las edificaciones: las instalaciones, el equipamiento comunal, así como todo mobiliario urbano que permanezca adscrito al edificio o a la urbanización.

**Art. 3.-** Estarán sujetos a las disposiciones de esta Ordenanza los propietarios y los técnicos responsables de toda edificación, urbanización o lotización que existan, o que se levanten posteriormente, se remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, dentro del perímetro urbano de la ciudad, de las cabeceras parroquiales y más formaciones urbanas ubicadas en el territorio cantonal y en sus áreas de influencia, las que serán determinadas y detalladas para cada caso; de acuerdo con la siguiente zonificación:

- Área Urbana: Parroquia Balsas
  - Sector 1: "Octubrinos"
  - Sector 2: "Alborada"
  - Sector 3: "Urdesa"
  - Sector 4: "San Francisco"
  - Sector 5: "Central"
  - Sector 6: "El Paraíso"
  
- Área Urbana: Parroquia Bellamaria
  - Sector 0: "Corredor conector"
  - Sector 1: "El Carmen"
  - Sector 2: "Bellamaria Central"
  - Sector 3: "Las Brisas"
  
- 2 Área Rural:
  - Sitio "La Esperanza"
  - Sitio "Milagro"
  - Sitio "Las Acacias"
  - Sitio "San Roquito"
  - Sitio "San Luis"
  - Sitio "Santa Elena"
  - Sitio "Bebedero"
  - Sitio "San José"
  - Sitio "El Palmal"
  - Sitio "Nueva Guinea".

## CAPÍTULO II

### REQUISITOS BÁSICOS



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DPO 20, 2004

**Art. 4.-** Requisitos básicos.- Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, las urbanizaciones y las edificaciones deberán planificarse, construirse, mantenerse y conservarse de acuerdo a la presente ordenanza.

- **Relativos a la funcionalidad:**

a) Que la disposición y utilización de los espacios y sus dimensiones; así como la distribución de las instalaciones faciliten la adecuada realización de las diferentes funciones previstas en una obra.

b) Accesibilidad, que permita a las personas con movilidad y comunicación reducida, el acceso y la circulación en la obra pública y/o comercial, en los términos previstos en su normativa específica.

c) Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica.

- **Relativos a la seguridad:**

a) Seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en la obra, o partes de la misma, daños que tengan su origen o afecten a la cimentación, elementos estructurales, mamposterías, muros de carga u otros elementos que comprometan directamente la resistencia mecánica o la estabilidad de la edificación.

b) Seguridad en caso de siniestro, de tal forma que sus ocupantes puedan desalojar la edificación en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del siniestro dentro de la propia obra y de los colindantes; y, que se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

c) Seguridad de utilización, de tal forma que el uso normal de la edificación no genere riesgo de accidentes para las personas.

- **Relativos a la habitabilidad:**

a) **Higiene, salud y protección del medio ambiente.**- Que tenga condiciones aceptables de salubridad; descontaminación en el ambiente interior de la edificación y que no deteriore el medio ambiente en su entorno inmediato.

b) **Protección contra el ruido.**- Que el ruido percibido no ponga en peligro la salud de las personas y les permita realizar satisfactoriamente sus actividades.

c) **Ahorro de energía.**- que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la adecuada utilización de la edificación.

d) **Otros aspectos funcionales de los elementos constructivos o de las instalaciones que permitan un uso satisfactorio de la edificación.**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

**SECCIÓN ADMINISTRATIVA**

**Art. 5.-** Con el fin de preservar la seguridad ciudadana, mejorar la calidad ambiental de los cursos de agua y sus riveras, queda terminantemente prohibida la construcción de edificaciones nuevas de cualquier índole (construcción, ampliación, remodelación, etc), en las orillas de quebradas o sobre ellas en todo el territorio del cantón, determinándose para ello, los siguientes márgenes de protección:

- a. Un retiro mínimo de 6 metros desde el borde de la quebrada Balsas, en el tramo comprendido desde la Avenida Loja/ El Oro (Vía Panamericana) hasta la calle 10 de Agosto, por considerarse un sector altamente consolidado.
- b. Un retiro de 10 metros desde los bordes más altos de las quebradas en los siguientes tramos:
  - Tramo de la quebrada San Roquito desde el puente sobre la calle 7 de Octubre aguas arriba, hasta la intersección de la calle sin nombre, a cien metros de la entrada al estadio.
  - Tramo desde la calle 10 de agosto hasta la intersección con quebradilla sin nombre, y la Cdla. Primero de Mayo.
  - Tramo comprendido al interior del límite urbano para quebrada Santa Elena.
  - Tramo comprendido desde la intersección con quebradilla sin nombre, y la Cdla. Primero de Mayo, hasta la quebradilla del agua milagrosa, 15 metros, desde el borde más alto.
  - Para todas las quebradas intermitentes dentro del límite urbano, ya sea de la parroquia Balsas o de la parroquia Bellamaria
- c. Un retiro desde 15 hasta 30 metros para quebradas de caudal continuo en sectores rurales. *Sector Rural ?*
- d. Un retiro de 50 metros aguas abajo, de protección para las quebradas y vertientes que sirvan como fuentes de captación. *Fuentes Captación ?*
- e. En las quebradillas con caudal invernial, se dejará un retiro mínimo de 6 metros desde el eje. *Invernial ?*
- f. En las construcciones existentes que tuvieran un retiro menor y estuvieren ubicadas en los tramos señalados en los literales a) y b) del presente artículo, solo se permitirá mejoras parciales o arreglos menores como: baños, enlucidos, pintura, etc., no se autorizará ampliaciones de pisos en planta baja o en altura. *Construcción Existente ?*

**Art. 6.-** Todas las personas sean naturales o jurídicas, propietarias de predios dentro de la jurisdicción del cantón Balsas, que deseen realizar trabajos de planificación de edificaciones, remodelaciones, ampliaciones y/o cerramientos, entre otros fines específicos, están obligados a obtener del GAD Municipal de Balsas a través de su Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la correspondiente línea de



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

ESTRUCTURA

fábrica que son las normas de construcción indicadas para su sector, definidas por esta municipalidad; habiendo presentado la documentación siguiente:

- Solicitud dirigida al Director/a de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADM Balsas escrita en la respectiva especie valorada, y firmada por el del propietario o apoderado. ✓
- Certificado actualizado de no adeudar al municipio. ✓
- Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario. ✓
- Certificado actualizado del Registro de la Propiedad. ✓
- Levantamiento Planimétrico acorde al modelo establecido por la DPOT-GAD Municipal de Balsas, donde se incluyan los linderos actualizados y las construcciones existentes de ser el caso. ✓
- Pago del Título de crédito por un valor del 2.94% del salario básico unificado del trabajador en general, acorde a la **"ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS"** ✓

La Línea de Fábrica tendrá una validez de tres meses, a partir de su fecha de emisión.

**Art. 7.- Análisis de la petición.**- Una vez ingresada la petición, la DPOT - GAD Municipal de Balsas, analizará su finalidad y de acuerdo a ella procederá en la siguiente forma:

TIPO DE LINEAS DE FABRICA ?

- Para edificaciones: se verificará que el sector cuente con las obras básicas y el servicio de infraestructura de Agua Potable y Alcantarillado.
- Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular. Cuando no existan bordillos, el certificado detallará cotas y niveles del proyecto vial.
- Para urbanizaciones, subdivisiones, o cualquier otra forma de fraccionamiento: se concederá según el caso de conformidad a lo que determina el PD y OT del Cantón Balsas.
- Para otros fines: se concederá según el requerimiento del peticionario.
- La licencia de línea de fábrica y normas de edificación será tramitado en la Dirección Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, en un plazo máximo de cinco días laborables.
- Para el caso de las parroquias rurales, el plazo máximo será de ocho días laborables.

Esta verificación permitirá, sin más trámite, la concesión y fijación de la licencia de línea de fábrica y normas de edificación en el que se harán constar:

- Clave Catastral.
- Retiros frontales, laterales y posteriores.
- Coeficientes de uso (CUS) y ocupación del suelo (COS -TOTAL).
- Alturas máximas permitidas.
- Obras de infraestructura; y otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL MUNICIPIO

Todas las especificaciones indicadas en este documento son de cumplimiento obligatorio, y de requerir su modificación, esta será sometida a estudio por la Comisión de Planificación y aprobada por el Consejo Municipal.

**Art. 8.-** La respectiva línea de fábrica deberá ser respetada bajo los criterios de higiene y salubridad en lo referente a instalaciones de los conductos de agua potable y alcantarillado; razón por la cual al **no acatarse se procederá a la demolición de la construcción efectuada**, sin reclamo ni indemnización de ninguna naturaleza por parte del GAD Municipal de Balsas, hacia la parte afectada.

**Art. 9.-Retiros en la vía Panamericana:** las construcciones en la vía Panamericana se condicionan a los siguientes requerimientos:

- a. Para los tramos de la **vía Panamericana** que estén fuera del límite urbano aplica la Ley de Caminos, es decir no se permitirá **construcciones nuevas a menos de 25 metros del eje de la vía.**
- b. Dentro del **límite urbano** de la **vía Panamericana**, lo que comprenden las **avenidas Loja y El Oro**, se establece un retiro **mínimo de 6 metros** desde el borde de la vía para construcciones nuevas.

En las construcciones existentes ubicadas dentro de un retiro menor a los establecidos en el literal b) del presente artículo, solo se permitirá mejoras parciales o arreglos menores como baños, enlucidos, pinturas, etc. pero no se autorizarán ampliaciones de pisos en planta baja o en altura. No se autorizará la consolidación de la obra.

El funcionario o autoridad municipal que permita su incumplimiento, será el único responsable de las sanciones civiles o penales que resulten del incumplimiento al presente artículo, y los costos que estos produzcan.

**Art. 10.- Retiros en la vía Balsas –Marcabelí.-** Los retiros se establecen de la siguiente manera:

- a. En el tramo de la **Avenida Balsas** en la parroquia Bellamaria, comprendida entre las dos intersecciones de la calle Joel Pereira, debido a su alto grado de consolidación se mantiene los retiros existentes.
- b. Desde el tramo de la calle 10 de Agosto en Balsas, hasta la primera intersección de la calle Joel Pereira en Bellamaria se establece como línea de fábrica un retiro **de 6 metros desde el borde de la vía.**
- c. A partir de la segunda intersección de la avenida Balsas en Bellamaria con la calle Joel Pereira hasta el límite cantonal con el cantón Marcabelí se establece un margen de **retiro de 6 metros** desde el borde de la vía.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DRO ECUADOR

En las construcciones existentes dentro de los tramos establecidos, solo se permitirá mejoras parciales o arreglos menores como baños, enlucidos, pinturas, etc. pero no se autorizarán ampliaciones de pisos en planta baja o en altura. No se autorizará la consolidación de la obra.

El funcionario o autoridad municipal que permita su incumplimiento será el único responsable de las sanciones civiles o penales que resulten del incumplimiento al presente artículo, y los costos que estos produzcan.

**Art. 11.-** Para la emisión de las normas de edificación los técnicos de la Dirección de Planificación del GAD-Balsas deberán realizar una inspección al terreno para determinar la factibilidad de construcción y evaluar las condiciones del entorno, con la finalidad de evitar que las edificaciones se construyan en zonas de riesgo o en áreas de protección tanto para ríos o quebradas.

## PERMISOS Y AUTORIZACIONES APROBACIÓN DE PLANOS PARA EDIFICACIONES

**Art. 12.-** Todas las construcciones que se efectúen dentro del perímetro urbano de la ciudad y de su sector rural, deberá sujetarse a las siguientes disposiciones:

- a. La altura mínima en Planta Baja será de 3,00 metros para todos los sectores de Planeamiento establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.
- b. En zonas comerciales los funcionarios municipales deberán evaluar la tendencia de crecimiento y las características urbano-arquitectónicas existentes para establecer las normas de edificación, y complementar con lo establecido en el PD y OT.
- c. La línea de Fábrica será referida a toda construcción; ya sea hormigón armado, madera, adobe, etc.
- d. En Las edificaciones que se proyecten dentro del área comercial se establecerá como mínimo dos plantas de construcción terminadas.
- e. Para el resto de sectores urbanos y rurales las **características de edificación** estarán sujetas a los requerimientos establecidos en el **cuadro de Características de Ocupación del Suelo** del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balsas de acuerdo a los sectores de Planeamiento propuestos. Las normas variarán en la medida que se realicen las actualizaciones del Plan vigente.

**Art. 13.-Aprobación de planos.-** Toda persona natural o jurídica, que dentro del perímetro urbano de la ciudad o parroquias y más conformaciones urbanas del Cantón Balsas, que desee realizar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, la siguiente documentación:

- Solicitud de aprobación de planos, escrita en la especie valorada correspondiente; firmada por el propietario o el planificador, dirigida al Director/a de la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

- Línea de Fábrica y Normas de Edificación.
  - Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.
  - Certificado de no adeudar al municipio.
  - Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza.
  - Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.
- 
- Carta de pago del dos por mil, emitida por la respectiva Jefatura, sobre el presupuesto de la obra, por concepto de Aprobación de Planos.

*PENDIENTE. ?*  
**Art. 14.-** Las pendientes de terrenos donde se proyecte la construcción de una edificación **serán no mayor al 30º para viviendas de interés social y no mayor a 45º para el resto de edificaciones.** Cualquier proyecto de edificación sobre terrenos de pendiente superior a las establecidas deberá justificar y garantizar técnicamente la seguridad de la edificación y su entorno inmediato, para su aprobación.

*CAMINO VECINAL (RURAL).*  
**Art. 15.-** Los predios rurales con frente a caminos vecinales o senderos dejarán un retiro frontal de 10 metros desde el borde la vía.

**Art. 16.-** Toda persona que desee edificar, ampliar, remodelar una edificación de cualquier tipología, deberá contratar los servicios de un profesional de la construcción para asumir la responsabilidad técnica de la obra.  
El diseño de toda edificación, en cuanto a su **distribución, estética y funcionalidad** serán de exclusiva responsabilidad de un **arquitecto**, registrado en esta municipalidad.

**Art. 17. -** Presentación de los planos.

## **1. De la lámina y la tarjeta del plano:**

- El tamaño de la lámina está sujeto a la norma INEN.
- Proyecto que presenta para su autorización.
- Nombre y firma del propietario del proyecto.
- Nombre y firma del proyectista, indicando su número de registro profesional.
- Nombre y firma del director técnico de la obra, indicando su registro profesional.
- Contenido de cada lámina, de forma individual, buscando la continuidad del proyecto.
- Escala general de la lámina.
- Indicar el mes y año, en el cual se presenta el proyecto.
- El número de lámina y el número total de láminas que ha requerido para explicar y planificar el proyecto.

## **2. Del contenido mínimo de los planos:**

- Implantación general del terreno, indicando cómo ha sido implantado el proyecto en el terreno.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DRO ECUADOR

- Ubicación con respecto a la ciudad de Balsas y del predio. Si el proyecto se realizará en el área rural del cantón, se debe indicar en qué sector se encuentra y cuáles son sus coordenadas geográficas con respecto al cantón Balsas.
- Plantas arquitectónicas del proyecto, acotadas de acuerdo a la norma INEN, indicando a que zona del proyecto se refieren y su respectiva escala.
- Fachadas del proyecto, indicando si las mismas son laterales, frontales o posteriores.
- Incluir por lo menos dos cortes del proyecto, los cuales deberán estar señalados en las plantas arquitectónicas, y por lo menos uno de ellos deberá atravesar las zonas de circulación vertical.
- Cuadro de áreas, en el que se incluya: área total del terreno, área individual de cada planta del proyecto y área total de la construcción.
- Cuadro de especificaciones técnicas.
- Detalles constructivos.

En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un técnico de la Dirección de Obras Públicas.

**Art. 18.-** Las edificaciones de tres pisos o más y las edificaciones de concurrencia masiva pública o privada deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Estudio de suelos, que defina la capacidad portante del terreno.
- b. Memoria técnica del cálculo estructural que garantice la seguridad de la obra.
- c. Plano del sistema de seguridad contra incendios aprobado por el cuerpo de bomberos.
- d. Plano del sistema eléctrico aprobado por la Empresa Eléctrica del cantón Balsas.
- e. Incluir ascensores para circulación vertical, para edificios que superan los cuatro pisos.
- f. En el caso de estudios de suelos y estructural serán revisados por un técnico de la Dirección de Obras Públicas.

Cualquier requisito que no estuviere contemplado en el presente artículo y que sirva para garantizar la seguridad de las construcciones y proteger la vida de las personas deberán tomar como parámetros técnicos de aplicación en las etapas de Planificación, Diseño y Construcción los requerimientos establecidos en la **NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN.**

*Certif Compatibilidad de Uso Suelo*  
**Art. 19.-** Para determinar si una construcción podría causar impacto ambiental negativo o riesgo a su entorno inmediato, el propietario o representante deberá solicitar un **Certificado de compatibilidad de uso de Suelo** en la Dirección de Planificación para autorizar el diseño y construcción de esa edificación.

Los funcionarios del Departamento de Planificación para otorgar este certificado, deberá remitirse al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a la **clasificación del suelo por condiciones específicas de uso y la asignación de usos por cada sector de planeamiento.**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

**Art. 20.-** En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos y especificaciones de esta Ordenanza, se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos, y recomendaciones, y se devolverá el trámite al interesado previa suscripción del recibo correspondiente para su rectificación o complementación.

**Art. 21.-Plazo de Aprobación.-** La Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, comunicará al interesado, el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en **el plazo máximo de 15 días laborables, a partir de la fecha de ingreso o reingreso.** En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde para la solución del incidente. En los trámites que ameriten tratamiento especial, como edificios públicos o edificaciones que formen parte del equipamiento comunal, se hará uso de un plazo máximo de 60 días laborables. De no presentarse el interesado en los siguientes 30 días de finalizado el plazo de aprobación, el funcionario no se responsabiliza por la pérdida o extravío de la documentación presentada.

**Art. 22.-Permiso de construcción.-** Este documento es el único que habilita al usuario para iniciar los trabajos de construcción conforme a los planos aprobados.

Para su emisión deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud de Permiso de Construcción respectivo, escrita en la especie valorada correspondiente, firmada por el propietario
- Línea de Fábrica actualizada.
- Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Planos que cumplan con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y que estén aprobados por la DPOT del GAD Municipal de Balsas.
- Anexar fotografía actualizada del predio y su entorno.
- **Carta de pago del dos por mil emitida** por la Jefatura de Avalúos y Catastros, sobre el presupuesto de la obra, por concepto de Permiso de Construcción.
- **Formulario del INEC,** llenado por el profesional que realiza el proyecto.

**El permiso de construcción será otorgado dentro de 72 horas** a partir de la fecha de recepción de la documentación.

**Art. 23.-** Una vez cumplidos los requisitos indicados en el **artículo 25,** el propietario obtendrá el Permiso de Construcción, el cual tendrá un periodo de **validez de 12 meses.** Si transcurrido los doce meses desde la fecha de obtención del Permiso de construcción no se hubieren iniciado los trabajos este permiso caducará y deberá solicitar la revalidación (actualización) correspondiente, agregando:

- Solicitud de Actualización o **Renovación** del Permiso de Construcción respectivo, escrita en la especie valorada correspondiente; firmada por el propietario
- **Línea de fábrica actualizada.**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EN ORD ECUADOR

- **Permiso de construcción, que desea renovar.**
- **Certificado de no adeudar al municipio**
- **Copia de los planos aprobados por la DPOT - GADM Balsas.**

DEMOLICIÓN ?

**Art. 24.-Permiso de Demolición.** Para el caso de las edificaciones, cuyo propietario, requiera o desee la demolición de la misma, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud de Demolición, escrita en la especie valorada correspondiente; firmada por el propietario
- Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.

OBRA MENOR ?

**Art. 25.-Permiso para obras menores.** La Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Balsas, podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación. Para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- Solicitud en especie valorada municipal dirigida a la DPOT de GAD Municipal de Balsas.
  - Certificado del Registro de la Propiedad actualizado o copia de escrituras del predio debidamente legalizadas.
  - Copia de la cédula de Ciudadanía y certificado de votación del propietario.
  - Certificado de no adeudar al municipio.
- El plazo para la entrega del permiso de obra menor será máximo de 48 horas.

**Art. 26.-** Los encargados del control Urbano realizarán inspecciones periódicas a las construcciones y cuando se determine que las construcciones están apartadas de las especificaciones contempladas en los planos, solicitará al comisario Municipal la inmediata **paralización de la obra y sanción al infractor con multa del 10% al 100% del SBU**, sin perjuicio de ordenar al infractor a que se someta a una nueva aprobación y trámite, según esta ordenanza.

SANCIÓN X NO TENER PERMISO

**Art. 27.-** Las edificaciones que estuvieren siendo **construidas de forma clandestina** deberán pagar una multa del **50% del SBU** por infringir la ley. Adicionalmente se obligará al propietario a paralizar la obra hasta que presente los planos y documentos para su respectiva aprobación. De no acatar esta disposición **en el plazo de tres días**, se enviará una nueva notificación **con sanción equivalente al 100% del SBU**. Para el cobro se **emitirá un título de crédito por departamento de rentas**. Si en segunda notificación no se acata estas disposiciones, el municipio **procederá a la demolición parcial o total de la obra** según corresponda, para lo cual advertirá al infractor y cobrará el valor por este trabajo y de ser necesario por la vía coactiva o cualquier otro medio permitido por la ley.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL ORD. ECUADOR

**Art. 28.-** Las edificaciones que anterior a la aprobación de la presente ordenanza, hayan construido sin permiso municipal y requieran ser regularizadas, además de los documentos de propiedad del terreno deberán presentar un levantamiento planimétrico de la construcción bajo la responsabilidad técnica de un profesional. Los técnicos de la Dirección de Planificación legitimarán que los planos estén acorde a la construcción y emitirán un certificado de edificación indicando si la construcción cumple con los requerimientos establecidos por el GAD-municipal de Balsas.

**Art. 29.-** Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, previa ejecución de la obra para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto, que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso. En caso de obras menores que no excedan de hasta el 5% del área aprobada no deberán ser comunicadas a esta dependencia.

**Art. 30.-** En los terrenos destinados, según la zonificación municipal, a usos agrícolas, forestales y ganaderos se autorizarán construcciones que mantengan un retiro mínimo de diez metros con respecto al borde de la vía adyacente.

**Art. 31.-** De toda la documentación se realizará un archivo digital numerado, mientras que se dejará para archivo físico, una copia del plano aprobado por esta dependencia siguiendo el registro numerado por año, mes y apellidos del propietario, para futuras verificaciones.

### APROBACIÓN DE PLANOS PARA FRACCIONAMIENTOS Y URBANIZACIONES

**Art. 32.-** Acorde con el **Art. 470** del **COOTAD**; se entenderá como fraccionamiento o subdivisión de un terreno, ya sea de carácter urbano o rural, la división del mismo en un total de dos a diez lotes, como máximo; con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyección. Para llevar a cabo un fraccionamiento el propietario del terreno deberá presentar en la secretaría de la Alcaldía, la siguiente documentación:

- Solicitud del propietario, dirigida al Alcalde/sa, indicando la ubicación del terreno y la cantidad de lotes en los cuales desea fraccionar; escrita en papel valorado municipal y firmada por el propietario.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Levantamiento planimétrico de toda el área del terreno incluyendo las subdivisiones planteadas, acorde con el formato establecido por la DPOT del GAD Municipal de Balsas; firmado por el técnico responsable (topógrafo o ingeniero)
- El levantamiento planimétrico deberá incluir cuadro de áreas y dimensiones de cada uno de los lotes, indicando además sus respectivos colindantes.
- Copia de la cédula y certificado de votación del propietario.
- Copia simple de las escrituras del terreno que desea fraccionar.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL OFICIAL REGISTRADOR

La Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, realizará la inspección pertinente para constatar los respectivos linderos del terreno y las áreas que se desean fraccionar; para luego emitir el informe correspondiente indicando si el terreno en cuestión está afectado o no, por el Art. 471 del COOTAD "fraccionamiento agrícola"; además si cumple con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balsas.

El funcionario responsable tendrá un plazo máximo de veinte días laborables para emitir el informe.

**Art. 33.-** Acorde con el **Art. 470** del **COOTAD**; se entiende por urbanización al fraccionamiento de un terreno urbano o rural, en una cantidad mayor a diez lotes, destinados al uso público o privado, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia; es decir, se considerará como urbanización ya sea si la división del terreno quedase en el proceso de replanteo individual de cada solar o si esta incluyese la construcción de viviendas.

**Art. 34.-** Los propietarios, para urbanizar sus predios estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

- Apertura de calles, incluyéndose los proyectos que se ubiquen en las áreas urbanas, parroquias rurales, y centros poblados.
- Los lotes deberán quedar replanteados e indicados con hitos perennes; aterrizados y con accesos vehiculares directos y habilitados para edificar.
- Obras civiles para estabilizar taludes, control de erosión, de inundaciones y otras obras de arte.
- Alcantarillado sanitario. La D.OO.PP del GAD Municipal de Balsas coordinará las descargas domiciliarias con el urbanizador.
- Electrificación.
- Agua potable. La D.OO.PP del GAD Municipal de Balsas coordinará con el urbanizador las acometidas domiciliarias.
- Áreas verdes y espacios comunales, destinados a la Municipalidad; la cual podrá reubicar los mismos, de considerar los propuestos inadecuados.
- Los daños que se ocasionen a terceros o a los colindantes en el proceso de ejecución de las obras de la urbanización, serán de exclusiva responsabilidad del propietario o promotor de la urbanización, quien estará obligado a repararlos o indemnizarlos.
- Los propietarios de terrenos que resulten afectados por las directrices viales planificadas por la Municipalidad, no podrán oponerse a la apertura de esas calles.
- Si la afectación sobrepasa el 5% del área total del terreno se reconocerá la respectiva indemnización.
- Cuando los terrenos colindantes sean afectados por directrices viales planificadas por la Municipalidad, el promotor de la nueva urbanización no está obligado a indemnizar al colindante por el área de terreno que ocupen las nuevas vías.
- Si las calles propuestas por la nueva urbanización no obedecen a una planificación municipal de directrices viales, el propietario de la nueva urbanización deberá



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL ORD. 800-000

indemnizar al propietario colindante u obtener por escrito y protocolizado su consentimiento.

- Se concederá permiso de construcción de edificación en las urbanizaciones que cuenten con los servicios básicos indicados en este artículo.

### **Art. 35.- Pre -Aprobación de Proyectos de Urbanización.**

Fase I: Para la pre - aprobación de planos de urbanizaciones, el interesado presentará en secretaría, la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde del GAD Municipal de Balsas, escrita en papel valorado de la Municipalidad y firmada por el propietario y el técnico responsable.
- Licencia de Línea de Fábrica actualizada.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Copia de las escrituras del predio.
- Certificado del Registro de la Propiedad.
- Planos del proyecto arquitectónico, plan masa, características de ocupación del suelo, y proyecto vertical y horizontal de vías firmado por el propietario y el profesional responsable.
- Memoria técnica del proyecto, incluyendo el plan de etapas del proyecto.
- Planos de áreas verdes, comunales y municipales debidamente diseñadas con el equipamiento Reglamentario de acuerdo con la presente Ordenanza.
- Copia de la cedula de ciudadanía y certificado de votación del propietario.
- Carta de pago del uno por mil por concepto de pre - aprobación de planos.
- Certificado de la DOO.PP. del GAD Municipal de Balsas de factibilidad de agua potable y alcantarillado.
- Certificado de Factibilidad de la Empresa Eléctrica CNEL.
- Estudio de impacto ambiental aprobado por la UGA - GAD Municipal de Balsas. De ser el caso, se deberá indicar las áreas de protección de ríos y quebradas y cuál ha sido su tratamiento con respecto a la urbanización.
- Estudio de suelos, aprobado por la DOO.PP. del GAD Municipal de Balsas.

**Art. 36.-** Recibida la documentación, será remitida a la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, para su revisión e informe de pre-aprobación. Con este informe, se presentará la documentación ante la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, la misma que emitirá su informe para conocimiento del Cabildo y por ende permitir su pre-aprobación.

Una vez que el proyecto urbanístico ha sido pre-aprobado, se comunicará al proyectista para que presente los estudios complementarios; los cuales serán remitidos al Cabildo, quién determinará su aprobación definitiva, previo informe de la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas.

En caso contrario, el proyectista y el propietario serán comunicados, a fin que se realicen las rectificaciones pertinentes; en un plazo no mayor a treinta días laborables.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DPO ECUADOR

Cuando una red de alta tensión atraviese un área a urbanizar, se debe contemplar las normas de seguridad que establezca la Empresa Eléctrica CNEL.

El propietario de la urbanización, no estará habilitado para realizar ningún tipo de contrato de compra-venta, hasta no haber concluido con lo establecido en el **Art. 39** de la presente ordenanza; es decir, la **FASE II** del proceso de aprobación definitiva del proyecto urbanístico.

**Art. 37.-** La Dirección de Obras Públicas del GAD Municipal de Balsas emitirá el certificado de factibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado en un plazo de **sesenta días** laborables contados a partir de la fecha de recepción del trámite. En caso de incumplimiento el interesado pondrá en conocimiento de la instancia administrativa designada por el Alcalde.

**Art. 38.-** Autorizado, el propietario para realizar los estudios complementarios se concederá un plazo máximo de ciento ochenta días para la presentación del proyecto completo, aprobado y legalizado por las instituciones y departamentos pertinentes, caso contrario se deberá solicitar una nueva autorización bajo exclusiva responsabilidad del propietario del proyecto

**Art. 39.- Fase II:** Para la aprobación definitiva del proyecto urbanístico, el interesado presentará en secretaría la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde del GADM Balsas, escrita en papel valorado de la Municipalidad y firmada por el propietario y el técnico responsable.
- Planos del proyecto arquitectónico pre-autorizados por la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas.
- Planos de proyectos y memorias técnicas de diseño vial y diseño de la capa de rodadura, agua potable, alcantarillado pluvial, alcantarillado sanitario; firmados por los responsables competentes de cada área.
- La fiscalización siempre será asumida por la Municipalidad, para garantizar la calidad e idoneidad de la obra, durante todo su proceso constructivo.
- Los diseños eléctricos y telefónicos deberán estar aprobados por las entidades que prestan dichos servicios, en el cantón Balsas.
- Carta de pago del uno por mil por concepto de aprobación de planos.

Recibida la documentación, será remitida a las dependencias correspondientes: Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial, Dirección de Obras Públicas y UGA del GAD Municipal de Balsas, para su revisión y respectivo informe; documentos que deberán acompañar el paquete del proyecto urbanístico presentado al momento de someterse nuevamente a discusión por la Comisión de Planeamiento, Urbanismo y Obras Públicas, la misma que emitirá su informe para conocimiento del Cabildo y por ende su aprobación definitiva.

**Art. 40.-** 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 legalizar las áreas que el usuario entrega al Municipio por concepto de áreas verdes y áreas comunales.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL CPO ECUADOR

**Art. 41.-** 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 las redes: agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, etc.; entonces el propietario estará habilitado para solicitar la correspondiente clave catastral a la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Balsas, para cada uno de los lotes que desea comercializar.

**Art. 42.-** En una urbanización aprobada, no se podrá alterar las características de ocupación y de uso de suelo establecidas en el proyecto.

**Art. 43.-** El frente y cabida mínima de los lotes de las nuevas urbanizaciones no podrá ser menor al establecido por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balsas.

- Frente mínimo: 10 m
- Área mínima: 150 m<sup>2</sup>

En el caso de urbanizaciones y proyectos de viviendas calificado de Interés Social, se tomará como válidos los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por éste organismo, en apoyo a Instituciones públicas y privadas que previamente el GAD Municipal de Balsas las califique como tales.

**Art. 44.-** 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, acorde a los Art. 35, Art. 39 y Art. 41; además de presentar el debido reglamento que normará a los condóminos, sus responsabilidades y sus áreas comunales. Los conjuntos habitacionales y/o condominios podrán ser: de interés general: públicos o privados; y, de interés social.

**Art. 45.-** Los procedimientos para la aprobación de los proyectos contemplados en el presente artículo y sus literales a), b), y c).; a más de las disposiciones contempladas en la presente ordenanza, estarán regulados por las Normas de Construcción (Línea de Fábrica) establecidas por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Balsas.

a. Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés general en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 150 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo: 8.00 m
3. Retiro frontal: 3 m - 5 m (de acuerdo a la línea de fábrica) con volado de 1.00m a partir de la primera planta alta
4. Retiro posterior: 3 m con volado en piso superior
5. COS: cuarenta por ciento (40%)
6. CUS total: doscientos cuarenta por ciento (240%)
7. Tipo de edificación: Unifamiliar / Bifamiliar.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

b. Los conjuntos habitacionales y/o condominios de interés social en desarrollo horizontal, cumplirán como mínimo con las siguientes especificaciones técnicas:

1. Lote mínimo: 120 m<sup>2</sup>
2. Frente mínimo: 8 m
3. Retiro frontal: 3 m – 5 m (de acuerdo a la línea de fábrica) con volado de 1.00m
4. Retiro posterior: 3 m con volado en piso superior
5. COS: cincuenta y cuatro por ciento (54%)
6. CUS total: ciento diez por ciento (110%)

c. Los conjuntos habitacionales y/o condominios en desarrollo vertical, de interés general o de interés social, se sujetarán a las disposiciones contempladas para las edificaciones en altura.

**Art. 46.-** Cuando la totalidad del predio a urbanizarse tenga una cabida:

- Hasta 1000m<sup>2</sup>, estará exento de entregar un porcentaje de terreno para área verde y/o comunal; lo compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral, calculado del 15% del área útil del terreno, la compensación será destinada a un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento.
- De 1001 a 5.000m<sup>2</sup>, entregará el 15% del área útil del terreno en un solo cuerpo para áreas verdes.
- De 5.001m<sup>2</sup>, en adelante tendrán que entregar el 25% de la totalidad del terreno desglosado de la siguiente manera: 12% para áreas verdes, 8% para áreas comunales en un cuerpo según el caso, y el 5% del total de área a fraccionarse en lotes a favor del Municipio, según lo indique la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, con fines sociales debidamente aprobados por el Concejo.

Las áreas de lotes que se entregarán al Municipio y aquellas que se destinen para áreas verdes, comunales y municipales deben ser aptas para este propósito, permitiendo el uso inmediato y proporcional de acuerdo a la topografía del terreno; de diferir con el propietario de la urbanización, la Municipalidad está en facultad de escoger que áreas desea para su haber.

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

**Art. 47.-** No podrán ser destinadas para equipamiento comunal o lotes municipales aquellos afectados por las vías proyectadas, riberas de ríos, áreas de protección de quebradas, lagunas, áreas ubicadas en terrenos inestables, en zonas inundables o que presenten pendientes superiores al 35%. Los urbanizadores respetarán los cauces naturales de lechos de ríos, lagos, lagunas, quebradas cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección.



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL DPO ECUADOR

**Art. 48.-** Las áreas verdes de toda urbanización no podrán ser lotizadas, subdivididas ni enajenadas por la Municipalidad, únicamente deberán ser destinadas a beneficio del sector y potencializadas para su buen uso y mantenimiento.

Las áreas comunales podrán ser cambiadas de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud.

**Art. 49.- Recepción de Las Obras de Urbanización.-** Una vez construidas las obras de urbanización, los urbanizadores están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de una acta de entrega-recepción provisional y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de **UN AÑO** se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por: un delegado del Alcalde, Director/a de Obras Públicas, Director/a de Planificación y Ordenamiento Territorial, el urbanizador y el propietario.

El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de **treinta días** laborables a partir de la entrega y emisión de las actas de los departamentos correspondientes.

**Art. 50.-Recepción Provisional.-**El acta de entrega - recepción se elaborará una vez recibidos los siguientes documentos:

- Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al Alcalde, escrita en papel valorado de la municipalidad; firmada por el propietario y el urbanizador.
- Informes de cada uno de los integrantes de la comisión encargada de la recepción provisional de las obras.
- Informe de recepción provisional de la Dirección de Obras públicas Municipales sobre aperturas de vías.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el acta de entrega – recepción definitiva, el urbanizador estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de su urbanización.

Con el Acta de Entrega-Recepción Provisional, se autorizará la suscripción de escrituras individuales y se otorgará Licencia de Línea de Fábrica y los correspondientes permisos de construcción.

**Art. 51.- Recepción Definitiva.-** Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos establecidos en los Arts. 49 y 50. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva la Municipalidad se obliga a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

**DE LA CABIDA MÍNIMA Y FAJAS DE TERRENO**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

EL ORDENAMIENTO

**Art. 52.-** Acorde con el **Art. 481** del **COOTAD**: Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

1. Por lotes municipales o metropolitanos, se entienden aquellos terrenos en los cuales es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.
2. Por fajas municipales o metropolitanas, se entienden aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente; por lo que pasarán a catastrarse dentro de las áreas verdes municipales o como espacios comunitarios.
3. Las fajas de terreno, de propiedad municipal o de propiedad particular, sólo podrán ser adquiridas por los propietarios de predios colindantes, mediante el procedimiento de pública subasta. Si por cualquier otro procedimiento, llegaren a ser adquiridas por otras personas, la adjudicación y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad, serán nulas.
4. Por mostrencos, se entienden aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; los cuales pasarán a formar parte de los bienes inmuebles de la municipalidad y podrán ser utilizados para obras de carácter social como programas de vivienda o para los equipamientos que requiera el cantón Balsas.
5. Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o privadas, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico 10% 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.

**Art. 53.** Acorde con el **Art. 481.1** del **COOTAD**: Se entiende por excedentes de un terreno de propiedad privada a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados; que superan el área original que conste en la escritura al efectuar una inspección por cualquier causa por la Dirección de Planeamiento y Ordenamiento Territorial del GADM de Balsas; o que resulten como diferencia entre una medición anterior y una última practicada, por errores de cálculo o de medida.

1. Si el excedente supera el error técnico de medición, (10%) el propietario deberá cancelar el exceso, teniendo como base el avalúo catastral del metro cuadrado del sector correspondiente.
2. El GAD Municipal de Balsas, a petición escrita y firmada de los propietarios realizará la rectificación y regulación correspondiente, dejando a salvo las acciones



## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALSAS

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

EL ORO EL EJADOR

legales que pueden tener los particulares. La petición deberá estar impresa en papel valorado de la municipalidad.

**Art. 54.-Adjudicación forzosa:** Acorde con el **Art. 482** del **COOTAD**; cuando una faja de terreno de propiedad Municipal, sale a la venta, mediante el procedimiento de pública subasta, sin que se hayan presentado como oferentes ninguno de los propietarios colindantes, la Municipalidad procederá a expedir el respectivo título de crédito por un valor igual al de la base de la subasta, a cargo del propietario colindante que a juicio de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, sea el más llamado para adquirirla. El valor se cubrirá por vía coactiva si se estimaré necesaria y dicho propietario no podrá rehusar el pago.

Para su cancelación la Municipalidad podrá otorgar plazo de hasta un año. El pronunciamiento de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas servirá de informe 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.

Si únicamente existe un colindante la adjudicación forzosa será directa.

**Art. 55.-**Los propietarios de fajas sin edificación, o con edificaciones viejas que no admitieran reconstrucción, podrán ser adquiridas por el Municipio, previo avalúo pericial, cuando no las hayan vendido a los propietarios colindantes. Para la adquisición por parte del Municipio la faja será declarada de utilidad pública, observando lo que para el efecto disponen el COOTAD y la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

### **ACCESIBILIDAD PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

**Art. 56.-**La construcción ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada destinados a uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuarán en forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

**Art. 57.-** Para la planificación, modificación y construcción de toda obra pública y privada que preste servicios de atención al público, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas, exigirá que los diseños definitivos guarden estricta relación con las normas INEN sobre accesibilidad y aquellas normas que en esta materia se dictaren a futuro. El municipio negará la autorización de ejecución de los trabajos y de haberse iniciado ordenará su paralización hasta tanto no se subsane la omisión, de persistirse en el desacato dispondrá la suspensión definitiva de la obra e impondrá una sanción entre el 50% y un salario básico unificado.

**Art. 58.-**El Municipio deberá elaborar proyectos municipales con la finalidad de adaptar las vías públicas, parques y jardines, que sean accesibles a las personas con discapacidad, para el efecto de construcciones, remodelaciones o reformas. La



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Balsas proporcionará normas técnicas que se requieran.

**Art. 59.-** Las instalaciones, edificios, calles y jardines existentes y cuya vida útil fuese considerable, serán adaptados gradualmente de acuerdo con el orden de prioridades que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal Balsas determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere la presente sección.

**Art. 60.-** Todo cuanto no estuviere contemplado en la presente ordenanza y tuviere relación con estas disposiciones, las mismas se sujetarán a lo establecido en el CODIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION y demás leyes conexas.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA.-** Quedan derogadas todas las normas, ordenanzas y disposiciones que se opongan al cumplimiento de la presente ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del I. Concejo Municipal del cantón Balsas, al 1 día del mes de agosto de 2014.

  
Manuel Andrés Pinto Ramírez  
ALCALDE MUNICIPAL

  
Abg. Egidio Celi Espinoza  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALSAS**

**CERTIFICA:**

**Que,** 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 18 de julio y 1 de agosto de 2014.

**Balsas, agosto 1 de 2014**

  
Abg. Egidio Celi Espinoza  
SECRETARIO DEL CONCEJO

**ALCALDE MUNICIPAL DEL CANTÓN BALSAS**

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

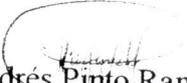


**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE BALSAS**

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

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

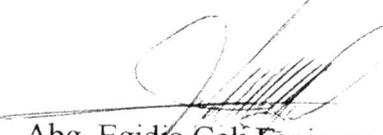
**Balsas, agosto 6 de 2014**

  
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 6 de agosto de 2014.

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

**Balsas, agosto 6 de 2014**