



EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

CONSIDERANDO

Que, el artículo 30 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: “Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social o económica”;

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

Que, los numerales 1, 2 y 4 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras normas que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; 4. Prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley”;

Que, el numeral 1 del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la 2 información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano";

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

Que, el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en relación a los asentamientos humanos de hecho, establece que: “Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social





ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa”;

Que, el cumplimiento del artículo 596 del COOTAD, que se refiere a la “expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana...”, requiere del señalamiento de especificaciones claras según las características y condiciones propias de la circunscripción territorial en la que se aplicará; y que, “Cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios que para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización del asentamiento humano de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades”; Que, la Disposición Transitoria Décima Cuarta del COOTAD, señala: Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje.”;

Que, en la Disposición Transitoria Décima Cuarta del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “En el caso de asentamientos irregulares consolidados existentes hasta la publicación de las reformas del presente Código, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, serán exoneradas de este porcentaje”;

Que, el artículo 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece que: “(...) A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar 3 zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial (...)”;

Que, el numeral 2 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “Los asentamientos humanos son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio”;

Que, el numeral 2 del artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: los planes parciales determinarán “(...) 2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de





soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social”;

Que, el artículo 32 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: “(...) Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial”;

Que, el numeral 5 del artículo 47 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, se define que la gestión de suelo se realizará, entre otros, a través de los “Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y los planes complementarios que los desarrollen”;

Que, el artículo 74 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo se establece que: “Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos”;

Que, el artículo 75 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece, respecto de la obligatoriedad del levantamiento de información, que: “Los gobiernos autónomos descentralizados realizarán un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.”

Que, el artículo 76 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define lo siguiente: “Declaratoria de regularización prioritaria. - Los gobiernos autónomos descentralizados, en el plan de uso y gestión de suelo, determinarán zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente. Esta declaratoria se realizará en el componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo. El Gobierno Central realizará la declaratoria de regularización prioritaria, en el caso que los gobiernos autónomos descentralizados no lo realicen en el plazo de dos años contados desde la vigencia del plan de uso y gestión del suelo. (...) En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regularización prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el Código





Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte. De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera”;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos en un plazo de dos años de la vigencia de esta Ley finalizarán la regularización de asentamientos humanos de hecho constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable. A su vez, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos deberán finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos”.

En el caso que el proceso de regularización no se concluya en el plazo antes indicado se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con la finalidad de que el Gobierno Central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte (...) De autorizarse la intervención el Consejo Nacional de Competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del Gobierno Autónomo Descentralizado intervenido, precautelando su sostenibilidad financiera (...);

Que, el literal c) del artículo 31 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define que: “Los planes parciales se utilizarán para sectores que necesiten mecanismos de gestión o intervención por la “c. Generación de grandes proyectos de vivienda, vivienda de interés social, y determinar los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales”.

Que, el artículo 33 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: “Contenidos de los planes parciales para la gestión de suelo de interés social.- Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión (...);





Que, dentro de los fines de los GADs municipales tipificados en la letra f) del Art. 4 del COOTAD, concuerda con lo expresado en la Constitución, respecto a que las personas deben tener un habitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;

Que, la letra c) del artículo 54, en armonía con la letra c) del artículo 84 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como una función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual se debe determinar 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, el artículo 57, establece que las funciones del Concejo Municipal, entre otras, son: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra, y, Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad interbarrial.”;

Que, Que el Concejo Cantonal, en sesiones ordinarias celebradas los días 17 de abril, y 3 de mayo del 2012, aprobó la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas;

Que, el Concejo Cantonal, en sesiones ordinarias celebradas los días 18 y 25 de marzo del 2014, aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; y,

Que, el Concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones ordinarias del 5 y 12 de septiembre del 2017, aprobó la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas, publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

Que, el Inciso segundo del Art. 11 de la Ordenanza antes referida, establece que...” El poseedor de solares en asentamientos irregulares, deberá pagar una tasa por el Derecho de Tierra del 0,5% del avalúo del solar establecido por la Jefatura de Avalúos y Catastros...”



Que, el procedimiento Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, requiere la participación de los funcionarios; cuyo servicio debe generar una tasa retributiva por esos servicios administrativos.

En ejercicio de las atribuciones legales constantes en los artículos 30, 31, 240 y 264 numeral 1 de la Constitución de la República; Artículos 7, 57, literal a) y 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

RESUELVE EXPEDIR LA:

ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE BALAO.

Art. 1.- Sustitúyase el Inciso Segundo del Art. 11 de la Ordenanza que se reforma, por el siguiente: El poseedor de solares en asentamientos irregulares, deberá pagar una tasa por derecho de tierra del 0,15% del salario Básico Unificado del Trabajador en General, por cada metro cuadrado (**0,15 % del SBU X c/m²**); tasa que podrá ser cancelado de manera prorrateada hasta un año plazo; en el que se imputaran los respectivos intereses; equivalente a la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción. En caso de mora por más de tres dividendos en la cancelación de la referida tasa, el contribuyente, será notificado para que cumpla con la obligación; y en caso de no dar cumplimiento, el GAD Municipal de Balao, podrá declarar vencida toda la obligación, y disponer la recaudación, inclusive por la vía coactiva.

En ningún caso la tasa que norma la presente ordenanza, podrá ser menor a USD\$100,00; ni mayor a USD\$300.00, por cada lote o solar que se legalice.

Art. 2. Sustitúyase el Art. 19 de la ordenanza que se reforma, por el siguiente: Gravámenes.- El poseedor de terrenos que sean legalizados mediante el procedimiento previsto en la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, quedaran constituidos en patrimonio familiar; y no podrán ser enajenados en un plazo de diez años, contados a partir de la fecha de adjudicación; luego de lo cual de ipso facto quedara sin efecto; siempre y cuando no tenga valores pendientes de pago al GAD Municipal; excepto que existan causas justificadas, para cancelar de manera anticipada los gravámenes en referencia.





De igual forma, si el adjudicatario falleciere, y no existieran valores pendientes de pago; con la posesión efectiva de o de los bienes dejados por el causante, se cancelará la prohibición de enajenar impuesta en el acto de adjudicación.

Art. 3.- Inclúyase la disposición General Quinta, en la Ordenanza que se reforma: Priorícese los procedimientos de regularización de asentamientos humanos de hecho en los sectores urbanos o de expansión urbana en el cantón Balao, que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgo no mitigable y cuyos pobladores justifiquen la tenencia o la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable; a fin de solucionar la seguridad jurídica de la propiedad de la tierra.

Disposición final. - La presente reforma a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y adjudicación administrativa de lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, entrará en vigencia una vez aprobada por el Concejo Municipal, publicación en la Gaceta Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a cinco de enero del dos mil veinticuatro.

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTON BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro.-De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a usted señora Alcaldesa, el original y copias de la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE**



BALAO, que fue tratada y aprobada por el Concejo municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 28 de diciembre del 2023, y 05 de enero del 2024; para su sanción y promulgación. -

Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro, a las diez horas con diez minutos, de conformidad con las disposiciones constantes en los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA REFORMATORIA A LA CODIFICACIÓN A LA ORDENANZA PARA DETERMINAR LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO, Y SU REGULARIZACIÓN A TRAVÉS DE LA PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOTES DE TERRENOS UBICADOS EN BARRIOS Y RECINTOS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN CANTONAL DE BALAO**, una vez que se ha observado el trámite legal que corresponde.- Por Secretaría General, cúmplase con la Promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal, y sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la señora Alcaldesa Sandy Gómez Quezada, a dieciséis días del mes de enero del dos mil veinticuatro. - Lo certifico. -

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@municipiodebalao.gob.ec
www.municipiodebalao.gob.ec