



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La época invernal en el cantón Baños de Agua Santa provoca múltiples afectaciones naturales y deslaves, impactando gravemente a varios sectores, el último evento registrado fue en la parroquia Río Verde, sector Quilloturo, deslave de gran magnitud registrado el 16 de junio del año 2024 que destruyó viviendas y ha puesto en riesgo a numerosas familias. Ante lo cual, la Secretaría Nacional de Riesgos mediante informe Nro. SNGR-IASR-03-2024-036, de fecha el 20 de junio del 2024, suscrito por Biron Rene Suqui Yauripoma Técnico de Análisis de Riesgos, Dr. Iván Paredes Director Zonal, Nelson Guamán Maji Coordinador Zonal; y, el Informe de la Secretaría Nacional de Riesgos Nro. SNGR-IASR-08-2024-030, emitido el 26 de junio del 2024, suscrito por Ing. Gabriel Solís. Analista de Riesgos y Ing. Alexis Guzmán Analista de Riesgos, Ing. Luis Ávila Director de Análisis de Riesgos aprobado por Ing. Daniel Sánchez, Subsecretario de Gestión de Información y Análisis de Riesgos, la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos, establece el polígono de riesgos del sector y recomienda al GADBAS que en uso de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales referentes a ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón declare a dicho sector como zona de riesgo, situación que está siendo incluida dentro de la actualización del PDOT del cantón.

Siendo un deber del Estado y de los Gobiernos Locales proteger a las familias que se encuentran en zonas de alto riesgo de futuros desastres naturales, como una medida necesaria para garantizar la seguridad, el bienestar y la dignidad de las familias, el GADBAS ha ejecutado la declaratoria de utilidad pública de un bien inmueble cuyo objeto es la reubicación de las familias afectadas y en riesgo.

Es necesario también tomar en cuenta que nuestro cantón por su topografía está conformado por zonas de riesgo natural y zonas de peligro inminente en las cuales desde mucho años atrás se encuentran habitadas por personas o zonas que colindan con zonas de riesgo, en cuyos casos existe la necesidad de reubicar a las personas que podrían verse afectadas a otros espacios seguros y adecuados, para que, por cuenta propia o con la ayuda del gobierno central a través del MIDUVI, o con recursos financiados por organismos no gubernamentales o fundaciones puedan acceder a una vivienda digna y segura. La selección de terrenos seguros se basa en un análisis emergente que asegura su viabilidad y estabilidad, minimizando riesgos futuros, facilitando el acceso a servicios básicos y garantizando la disponibilidad de espacio.

En virtud de lo expuesto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baños de Agua Santa debe implementar las acciones para trasladar a las familias a zonas seguras, lo que reduce significativamente su vulnerabilidad a futuros desastres naturales, promoviendo comunidades más seguras, resilientes, cohesionadas y sostenibles en el cantón Baños de Agua Santa, para lo cual se presenta el proyecto de Ordenanza que Regula la Adjudicación de Predios a Personas en Situación de Vulnerabilidad por Riesgos Naturales, la misma que desde el área técnica se la presenta de la siguiente manera:



CONSIDERANDO:

- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 375, establece la obligación del Estado de garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, implementando políticas y programas que incluyan la gestión de riesgos;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 300, establece que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 283 prescribe que el sistema económico es social y solidario, reconoce al ser humano como sujeto y fin; y, propende una relación dinámica entre sociedad, Estado y mercado;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264 numeral 2, en armonía con lo dispuesto en el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, disponen que, entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran las de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, señala 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;
- Que**, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone en su Art. 147, determina: *"Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas."*
- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 57, establece que: *Atribuciones del concejo municipal.- Al concejo municipal le corresponde:*

(...)



l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley; (...)
x) "Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra"

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 55 indica: *Competencias de los GAD Municipales.- (...)b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; (...) (...) d) (Sustituido por el Art. 30 de la Ley s/n, R.O. 602-2S, 21-XII-2021).- Prestar los servicios públicos básicos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial con depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos mediante rellenos sanitarios, otras actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la Ley; (...)*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 54, literales a), d), f), i) señala: *"Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: "a).-Promover el 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; (...) d).- Implementar un sistema de participación ciudadana para el ejercicio de los derechos y la gestión democrática de la acción municipal; f).- Ejecutarlas competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la Ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia, eficiencia, observando los principios de universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiaridad, participación y equidad. i.- Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal.*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 90 establece que *"(...) la facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional (...)."*

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 88, dispone que tanto el Gobierno Central y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, dentro del marco de sus competencias, apoyarán e incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios y para ello, elaborarán normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.



Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 87 señala que, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deberán gestionar el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación y para ello, utilizarán los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 85 dispone que “(...) *La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social (...).*”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en su artículo 65 indica: ***Declaración de zonas especiales de interés social.-*** Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

Esta declaratoria permitirá que el Gobierno Autónomo Descentralizado proceda a su expropiación a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa necesita contar con un instrumento normativo para regularizar la asignación de predios destinados a viviendas de interés social.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el numeral 2 del artículo 264 de la Constitución de la República; y los artículos 322 y 326 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la:

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL
FRACCIONAMIENTO O URBANIZACIÓN Y ENTREGA DE PREDIOS
QUE HAYAN SIDO EXPROPIADOS, PARA LA REUBICACIÓN DE
PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD POR DESASTRES**



NATURALES O ZONAS DE RIESGO EN PELIGRO ENMINENTE EN EL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA

CAPITULO I OBJETO, AMBITO, DETERMINACION Y DEFINICIONES

Artículo 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene como objeto regular el procedimiento para el fraccionamiento y venta de predios municipales que hayan sido expropiados con la finalidad de reubicación de familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad por riesgos de desastres o peligros naturales (como inundaciones, deslizamientos, terremotos, entre otros), con el fin de garantizar el acceso a una vivienda digna.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación.- Este instrumento será de aplicación en los predios municipales expropiados por el GADBAS con el objeto de esta ordenanza.

Artículo 3.- Alcance y Prioridad.- Serán sujetos beneficiarios las familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad y que hayan sido identificadas como residentes en las zonas afectadas y que hayan sido declaradas en zona de riesgo, bajo el siguiente orden de prioridad de atención:

1. Familias con pérdida total de vivienda por riesgo natural.
2. Familias en zonas de riesgo natural delimitadas.
3. Familias con pérdida de medio de subsistencia económica.
4. Familias afectadas en desastres naturales anteriores.
5. Familias en sectores susceptibles de riesgo natural.

Artículo 4.- Determinación de Uso y Ocupación de Suelo.- El área afectada por el riesgo o peligro natural, será declarada como zona de protección de riesgo por el GADBAS, en observancia a los instrumentos técnicos de planificación, y será incluida en la actualización del PUGS; por lo que, en dicha zona estará prohibido el fraccionamiento, todo tipo de edificación y residencia permanente.

Artículo 5.- Definiciones.- Para la aplicación de la presente normativa cantonal, se establecen las siguientes definiciones:

- a. **Beneficiario/a.-** Es la persona representante de la familia que ha sido favorecida, después del proceso de postulación para recibir mediante la figura de compra-venta a bajo costo, un lote de terreno producto de un fraccionamiento o urbanización de interés social.
- b. **Desastre natural.-** Evento catastrófico originado por fenómenos naturales que provoca pérdidas daños materiales significativos y pérdida de vidas humanas.
- c. **Edificación habitable:** Construcción que es apta para vivir sin considerar la calidad o los acabados, construcción que tiene realizadas las conexiones de energía, agua de consumo y las instalaciones sanitarias conectadas al alcantarillado; debe tener en funcionamiento un baño con ducha y los espacios



- deben ser cerrados de la intemperie, es decir debe tener colocadas las puertas principales de ingreso y salida de la edificación y colocadas las ventanas.
- d. **Familia.-** Personas que comparten vínculos de parentesco, ya sea por consanguinidad, afinidad, adopción o unión de hecho legalmente reconocida, y que cohabitan en una misma residencia.
 - e. **Fraccionamiento o Urbanización de interés social.-** Se entiende por Fraccionamiento o Urbanización de Interés Social al proceso administrativo municipal mediante el cual, se lleva a cabo la parcelación o división del suelo en lotes destinados a la edificación de viviendas para familias en estado de vulnerabilidad, ya sea por haber sido afectadas por desastres naturales o por encontrarse en zonas de peligro natural inminente. Este proceso incluye la planificación de usos compatibles con la vivienda y la implementación de infraestructura básica que garantice condiciones adecuadas de habitabilidad. Para efectos de esta ordenanza, se considera fraccionamiento a la división de un lote de terreno en un mínimo de dos (2) y un máximo de diez (10) lotes destinados a vivienda de interés social; y se considera urbanización de interés social a la división de un lote de terreno en once (11) o más lotes con el mismo fin. Ambos procesos deben cumplir con los requisitos técnicos y normativos establecidos por la legislación vigente y los planes de ordenamiento territorial del cantón Baños de Agua Santa.
 - f. **Riesgo natural.-** es la probabilidad de que un territorio y la sociedad que habita en él, se vean afectados por episodios naturales de rango extraordinario. Es la vulnerabilidad de una población o región a una amenaza o peligro natural.
 - g. **Urbanizar.-** Se entiende por urbanizar el conjunto de actividades y obras destinadas a la dotación de infraestructuras, equipamientos y espacios públicos, con el propósito de transformar un lote de terreno en un espacio urbanísticamente habitable y funcional. Este proceso comprende la planificación y ejecución de infraestructura básica, incluyendo la construcción de vías de acceso, redes de agua de consumo, alcantarillado, energía eléctrica y demás servicios esenciales. Asimismo, implica la adecuación de espacios comunitarios y áreas verdes, garantizando condiciones óptimas para la futura implantación de viviendas y la prestación de servicios a los beneficiarios.
 - h. **Zona de riesgo natural.-** Área de terreno que se encuentra dentro de las franjas de protección de ríos quebradas taludes ubicadas dentro del área de influencia del suelo con alto riesgo de movimiento de masas o deslaves.
 - i. **Zona de peligro natural inminente.-** área de terreno que se encuentra circundante o de afectación inmediata desde el punto que ha sucedido un desastre y que es propensa verse afectada nuevamente.

CAPÍTULO II DEL PROYECTO, FRACCIONAMIENTO Y VALOR DEL LOTE

SECCION I DE LA DETERMINACIÓN DEL LOTE Y DEL PROYECTO

Artículo 6.- Determinación del Predio.- El GADBAS a través de la Dirección de Planificación y Administración Territorial, ante un evento natural adverso, en base a



sus competencias y su situación económica, podrá identificar un predio y declarar de utilidad pública e interés social con fines de expropiación, cuya finalidad será la reubicación de las familias en situación de vulnerabilidad por riesgo o zonas declaradas en riesgo.

El procedimiento de declaratoria se lo ejecutará de conformidad a la normativa constitucional y legal vigente.

Artículo 7.- Ubicación del lote para fraccionamiento.- Los lotes de terreno destinados para fraccionamiento de interés social, deberán ubicarse en suelo urbano o de expansión urbana, así como en los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) de suelo rural que tenga como usos principal o compatible la vivienda, siempre que estos formen parte o circunden las cabeceras parroquiales rurales o los asentamientos poblados rurales.

Así mismo, el predio deberá acreditar la factibilidad de conexión a los sistemas de agua para consumo humano, alcantarillado sanitario y red de energía eléctrica.

Artículo 8.- Excepción a las normas de uso y ocupación de suelo.- El lote para el fraccionamiento o urbanización de interés social, será de ciento veinte metros cuadrados (120m²), considerando un frente mínimo de ocho metros (8m.).

Las vías serán de un ancho mínimo de cinco, con cincuenta metros (5.50m.) si la propuesta considera un solo sentido de circulación; en caso de que las vías sean de doble sentido, el ancho mínimo será de siete con cincuenta metros (7.50m.). En las dos opciones, las vías, dentro del ancho definido deberán contar con aceras de uno con veinticinco metros (1.25m.) de ancho.

La forma de ocupación de las edificaciones que se construyan deben garantizar la seguridad, privacidad, el acceso a la luz y ventilación de cada una de las viviendas.

Estos proyectos por ser emergentes serán incluidos dentro de la planificación de la siguiente actualización del Plan de Usos y Gestión de Suelo (PUGS).

Artículo 9.- Proyecto de Fraccionamiento o Urbanización.- La Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional del GADBAS, será la encargada de elaborar el proyecto específico, en la cual, se determinará el costo o valor de cada lote de terreno, con base en el presupuesto a ejecutarse para la habilitación urbanística (vías, aceras y bordillos, alcantarillado, agua potable y otros).

Dicho proyecto incluirá:

- a. La propuesta de fraccionamiento o urbanización;
- b. La forma de implantación de las viviendas;
- c. Los retiros y la altura de edificación; y,
- d. Modelo tipo de viviendas.



Artículo 10.- Del Fraccionamiento o urbanización.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial, será la encargada de ejecutar el proceso de fraccionamiento del lote de propiedad municipal expropiada con dicho fin, en el proceso estarán exentas las tasas y especies valoradas que se requieran para ejecutar el fraccionamiento e inscribir su producto.

Lo concerniente a los valores de Notaría Pública en el trámite de fraccionamiento o urbanización serán asumidos por el GADBAS.

Artículo 11.- De la autorización del fraccionamiento o urbanización.- Al amparo del Art. 472 del COOTAD el fraccionamiento o urbanización, será aprobado por el Ejecutivo del GADBAS, mediante Resolución Administrativa motivada, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad para que cause los efectos jurídicos pertinentes.

SECCIÓN II DEL VALOR POR CADA LOTE DE TERRENO

Artículo 12.- Determinación de valor del lote de terreno.- Para determinar el valor de cada lote de terreno resultante de un proceso de fraccionamiento o urbanización de interés social, la Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional, deberá sumar todos los rubros que ejecutará el GADBAS, para la urbanización del lote y se considerarán los siguientes rubros:

- a. Valor del predio mediante el proceso de expropiación;
- b. Valor de los estudios y diseños de redes de infraestructura: En caso de contratación de una consultoría para elaborar estudios definitivos de alcantarillado, agua potable y energía eléctrica, su valor será incorporado en el costo del proyecto. Si los estudios son realizados por la Dirección de Saneamiento Ambiental y la Dirección de Obras Públicas mediante administración directa, este valor será cero.
- c. Valor del movimiento de tierras: Costos asociados al replanteo y nivelación de los lotes y vías contempladas en el diseño del fraccionamiento o urbanización, definido por la Dirección de Obras Públicas.
- d. Valor de las obras de infraestructura vial y comunal: Incluye la apertura de vías, construcción de aceras y bordillos, pavimentación de calzadas, edificación de áreas comunales y adecuación de espacios verdes, según los presupuestos de la Dirección de Obras Públicas.

Artículo 13.- Valor del lote.- Los sujetos beneficiarios, deberán cancelar el cincuenta por ciento (50%) del valor determinado para cada lote dentro del fraccionamiento o urbanización de interés social, dichos valores serán recaudados por el GADBAS, a través del sistema de recaudación implementados por la Tesorería Municipal.

Artículo 14.- Reinversión de los recursos.- Los recursos económicos recaudados por la venta de lotes productos del proyecto de fraccionamiento o urbanización de



interés social, serán destinados exclusivamente a la ejecución de las obras de infraestructura.

La realización de dichas obras dependerá de la efectiva recaudación de los valores establecidos.

Artículo 15.- Formas de pago.- Las formas de pago del valor del predio adjudicado a una familia beneficiaria contemplan las siguientes opciones:

- a) **Pago al contado:** El beneficiario cancelará el valor total del lote.
- b) **Pago a plazos con hipoteca a favor del GADBAS:** Con el abono mínimo del cinco por ciento (5%) del valor total, la diferencia será cancelada mediante cuotas mensuales pagaderas dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, durante un plazo máximo de hasta sesenta (60) meses. El GADBAS no aplicará intereses en este período, pero sí calculará los intereses generados por mora conforme la tabla del Banco Central.

SECCIÓN III DE LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 16.- De las edificaciones.- Las viviendas a construirse en los predios destinados a los beneficiarios de un lote de terreno de interés social deberán ser financiadas con recursos propios del beneficiario, fondos privados de organizaciones no gubernamentales; así como también, podrán ser sujetos de implantación de vivienda social por parte del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, siempre y cuando el propietario cumpla con los requisitos que establece dicha Cartera de Estado.

Artículo 17.- Entrega de planos y exenciones de pagos.- El GADBAS entregará a los beneficiarios los planos arquitectónicos y estructurales de las viviendas tipo que serán implantadas en el fraccionamiento o urbanización de interés social. Además, estarán exentos del pago de tasas administrativas por la aprobación de planos, permisos de construcción y garantías relacionadas con la ejecución de las obras.

Artículo 18.- Condición para el inicio.- La construcción de vivienda deberá iniciarse en cuanto el beneficiario cuente con el título de propiedad del bien inmueble debidamente registrado.

Artículo 19.- Supervisión de obras.- La Dirección de Planificación y Administración Territorial, será responsable de supervisar el avance de las construcciones para garantizar el cumplimiento de las especificaciones establecidas en los planos entregados por el GADBAS, así como de los compromisos asumidos por los beneficiarios.

CAPÍTULO III DEL PROCESO PARA ADJUDICACIÓN DE LOTES



SECCIÓN I FUNCIONES Y OBLIGACIONES DE LAS AREAS ADMINISTRATIVAS

Artículo 20.- Competencia.- El GADBAS a través de Gestión de Desarrollo Social, ejecutará el proceso para calificación de las familias beneficiarias que se encuentren en estado de vulnerabilidad por riesgo de desastre natural.

Por lo que, corresponde al Especialista en Desarrollo Social lo siguiente:

- a. Llevar y actualizar el registro o catastro cantonal de las familias que han sido afectadas por un desastre natural y las familias que están viviendo en zonas de riesgo natural inminente, esto en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos del GADBAS.
- b. Revisar y verificar la información entregada para cada caso a fin de determinar si es o no un sujeto beneficiario.
- c. Emitir el informe para que una familia postulante sea beneficiaria o no del lote de terreno producto del fraccionamiento o urbanización de interés social.

La verificación se realizará en coordinación con la Dirección de Planificación y Administración Territorial y la Unidad de Gestión de Riesgos, áreas que son las encargadas del levantamiento de información sobre las familias y edificaciones afectadas.

Artículo 21.- Responsabilidades.- Con la finalidad de viabilizar los procesos de fraccionamiento, urbanización, adjudicación y construcción de viviendas en los lotes de interés social, se establece responsabilidades a las siguientes áreas:

Gestión de Riesgos del GADBAS:

- a. Elaborar un informe de vulnerabilidad de las viviendas ubicadas en zona de riesgo natural, el cual deberá concluir de manera favorable o no según sea el caso y deberá remitir dicho informe a la Gestión de Desarrollo Social para que sea tomado en cuenta en la calificación de los beneficiarios.

Gestión de Obras Públicas:

- a. Elaborar el levantamiento planimétrico del lote de terreno que va a ser fraccionado;
- b. Realizar la planimetría de cada uno de los lotes;
- c. Realizar los cálculos y planos estructurales de las viviendas tipo; y,
- d. Generar el presupuesto de las obras civiles, los cronogramas y ejecutar las obras de infraestructura por administración directa o contratación.

Gestión de Saneamiento ambiental:

- a. Generar el presupuesto de las obras de alcantarillado y agua potable, los cronogramas y ejecutar dichas obras por administración directa o contratación.

Procuraduría Síndica:



- a. Elaborar un modelo de compromiso de no residir en las viviendas ubicadas en las zonas afectada.
- b. Elaborar la minuta de transferencia de dominio bajo las siguientes condiciones:
 - 1.- Compra - venta, con prohibición de enajenar durante quince (15) años.
 - 2.- Compra - venta, con prohibición de enajenar e hipoteca, tomando en cuenta el mismo tiempo de prohibición del numeral anterior y aclarando que la falta de pago de seis (6) meses consecutivos será causal de ejecución de la hipoteca en favor del GADBAS.

SECCION II CONDICIONES DE POSTULACIÓN

Artículo 22.- Condiciones para la Postulación.- La/s persona/s o familias en condición de la vulnerabilidad expuesta en esta ordenanza deberán cumplir las siguientes condiciones para postular y ser adjudicatarios:

- a. Ser damnificadas como residentes permanentes en áreas declaradas como de riesgo natural o de peligro natural inminente.
- b. La persona o representante de las familias postulantes deberán estar presentes durante todo el proceso de adjudicación.
- c. La persona o representante de las familias, deberán firmar un compromiso de no residir en el predio materia de riesgo o peligro natural, debiendo trasladar su vivienda permanente al predio del cual será beneficiario.

Artículo 23.- Conformación del núcleo familiar.- De conformidad con la presente normativa y atendiendo a la realidad cantonal, se establecen las siguientes tipologías de núcleos familiares:

- a. **Familia Tipo:** Padres e hijos que cohabiten en la misma residencia.
- b. **Madres o Padres Solteros:** Mujeres u hombres que con custodia legal se encuentre a cargo exclusivo de su(s) hijo(s) y residan en la misma vivienda.
- c. **Abuelos con Nietos:** Abuelos que con custodia legal se encuentre a cargo exclusivo de sus nietos y residan en la misma vivienda.
- d. **Hermanos Solteros:** Hermanos solteros que residan conjuntamente en el mismo domicilio.
- e. **Convivientes en Unión de Hecho:** Parejas que hayan formalizado su unión de hecho conforme a la legislación vigente antes de la fecha del desastre natural suscitado.
- f. **Personas Huérfanas:** Individuos que, como consecuencia del desastre natural, hayan quedado huérfanos y cohabiten entre sí.

Artículo 24.- Particularidades para la adjudicación.- A fin de clarificar la aplicación de esta normativa se realizan las siguientes puntualizaciones:

- a) **Restricción de Herencia a la postulación:** La postulación para una posible adjudicación de los lotes de terreno de interés social no tendrá carácter heredable.



- a) **Propietarios No Residentes:** En caso de que el solicitante no sea residente del sector en riesgo natural, pero sea propietario de un bien inmueble ubicado en dicha zona, su situación será objeto de un análisis. La decisión final sobre su elegibilidad quedará a cargo del análisis técnico, económico y social de la Unidad de Gestión de Desarrollo Social.
- b) **Asignación Única por Familia:** Se adjudicará un solo lote de terreno por familia, sin que el número de bienes inmuebles que posean en el sector de influencia del riesgo natural afecte esta disposición.
- c) **Adjudicación para Hermanos Solteros:** En los casos en que hermanos solteros residan en la misma vivienda al momento del desastre, se les otorgará la adjudicación de un único lote de terreno. La propiedad les corresponde a través de un régimen de copropiedad con acciones y derechos equitativos.

Artículo 25.- Restricciones.- Estas disposiciones buscan garantizar el uso adecuado de los lotes, asegurando que los beneficios otorgados por el GADBAS, se destinen exclusivamente a las familias que realmente los necesitan y cumplen con los criterios establecidos en este cuerpo normativo, por lo que se indica:

- a. **Prohibición de transferencia:** Los lotes de terreno no podrán ser transferidos en su dominio durante un período de quince (15) años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- b. **Fallecimiento del beneficiario:** En caso de fallecimiento del propietario corresponde a sus herederos legales la aplicación del Código Civil en cuanto a derechos y obligaciones.

SECCION III DEL PROCESO DE ADJUDICACIÓN

Artículo 26.- Del proceso.- La persona o representante de la familia afectada por el riesgo o peligro natural ejecutará el siguiente proceso para la asignación de un lote de terreno:

1.- Postulación: La persona o familia que vive o que vivía en una zona de desastre natural o de peligro inminente, mediante solicitud dirigida al Ejecutivo del GADBAS requerirá la adjudicación de un lote de terreno.

La solicitud debe incluir: Nombres completos del solicitante; Número de cédula; Número de miembros de su núcleo familiar; Dirección actual de residencia; Ubicación de la vivienda que se encuentra en zona de riesgo natural o de peligro inminente; y, compromiso de desocupar el inmueble destinado a vivienda y trasladar la misma en conjunto con su familia al lote a asignarse.

La veracidad de la información proporcionada será verificada por el Especialista de Gestión de Desarrollo Social, quien de ser el caso solicitará documentos que acrediten la información descrita.



2.- Informe Favorable: La Gestión de Desarrollo Social, será responsable de emitir el informe favorable, el cual deberá incluir, como mínimo, los siguientes elementos:

- a) **Datos Generales de la familia postulante.**- Nombres completos de los miembros de la familia, número de cédula, estado civil, edad, especificando la actividad económica u ocupación de cada uno.
- b) **Verificación personas de atención prioritaria.**
- c) **Nivel de Riesgo:** Se evaluará el nivel de riesgo en función del Informe de Vulnerabilidad que emita la Unidad de Gestión de Riesgos, según la ubicación actual o, en caso de desastre, la ubicación previa de la vivienda de la familia solicitante.
- d) **Conclusiones:** Se determinará de manera clara la procedencia o no de la entrega de un lote de terreno a la familia solicitante.

3.- Del Informe de Vulnerabilidad.- Será emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADBAS, deberá contener como mínimo la siguiente estructura:

- a) Datos del requirente;
- b) Objetivo del informe;
- c) Alcance y metodología utilizada;
- d) Ubicación y descripción general del sitio;
- e) Uso del suelo y condiciones del entorno;
- f) Evaluación de Riesgos Naturales;
- g) Evaluación del impacto de los riesgos (Alto, medio y bajo) en el terreno y posibles construcciones;
- h) Medidas de mitigación recomendadas;
- i) Conclusiones y Recomendaciones; y,
- j) Anexos (Mapas, imágenes, tablas de datos, normativas aplicables, etc.).

Para la elaboración del informe de vulnerabilidad se observará los siguientes aspectos mínimos:

a) Ubicación y Características del Terreno

- Coordenadas geográficas y delimitación del lote.
- Accesibilidad y condiciones del entorno.
- Uso actual y proyección de uso del suelo.

b) Evaluación de Amenazas Naturales

- Análisis de fallas geológicas, intensidad sísmica histórica.
- Movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, erosión, pendientes, composición del suelo, estabilidad).
- Proximidad a cuerpos de agua, historial de inundaciones, drenaje natural.
- Vegetación circundante, clima, historial de incendios.
- Otros riesgos: Actividad volcánica (si aplica), vientos fuertes, hundimientos, etc.

c) Condiciones Climáticas



- Temperatura, precipitaciones, vientos dominantes.
- Impacto del cambio climático en la zona.

d) Infraestructura y Mitigación de Riesgos

- Infraestructura existente (vías de acceso, drenaje, edificaciones cercanas).
- Sistemas de control de inundaciones, estabilización de taludes, medidas de drenaje.
- Normas y regulaciones aplicables.

e) Conclusiones y Recomendaciones

- Análisis de riesgos identificados y su impacto en el proyecto.
- Medidas de mitigación recomendadas (diseño estructural, gestión del agua, reforzamiento de suelo, etc.).
- Requisitos normativos para la construcción.

Artículo 27.- De la asignación de lotes.- La asignación de los lotes será mediante sorteo público; para lo cual, la Gestión de Desarrollo Social, convocará a los beneficiarios y a los miembros del Concejo Municipal para que asistan al evento público, presidido por el Alcalde o su delegado.

Se elaborará una lista oficial de beneficiarios que participarán en el sorteo, la cual será publicada en Gestión de Desarrollo Social, en el evento del sorteo cada beneficiario será llamado por su nombre; y, por sorteo se le asignará un número correspondiente a uno de los lotes de terreno disponibles.

Los lotes asignados a los beneficiarios por sorteo no podrán ser intercambiados bajo ningún motivo.

Concluido el sorteo los resultados se registrarán en un acta oficial que será suscrita por el Alcalde o su delegado, el Especialista de Gestión de Desarrollo Social y los beneficiarios.

Gestión de Desarrollo Social, será responsable de llevar un registro detallado de los lotes de terreno asignados y de los lotes pendientes de asignar.

Artículo 28.- Del proceso de entrega.- Con base al acta del sorteo público, los beneficiarios podrán acceder a:

1.- Trámite de compra – venta y prohibición, con los siguientes requisitos:

- a) Oficio dirigido al Ejecutivo del GADBAS, haciendo conocer la predisposición de pago del valor del terreno en efectivo;
- b) Copia de cédula y papeleta de votación de los beneficiarios;
- c) Certificado de no Adeudar al GADBAS;
- d) Formulario de bienes raíces;
- e) Formulario actualización catastral;
- f) Formularios de Alcabalas; y,



g) Formulario de Utilidades Públicas (Plusvalía).

2.- Trámite de compraventa, hipoteca y prohibición con los siguientes requisitos:

- a) Oficio dirigido al Ejecutivo del GADBAS, haciendo conocer la predisposición de pago a plazos con hipoteca;
- b) Copia de cédula y papeleta de votación de los beneficiarios;
- c) Certificado de no Adeudar al GADBAS;
- d) Formulario de bienes raíces;
- e) Formulario actualización catastral;
- f) Formularios de Alcabalas; y,
- g) Formulario de Utilidades Públicas (Plusvalía).

Artículo 29.- Del proceso para la transferencia de dominio.- El GADBAS a través de sus dependencias ejecutará el siguiente procedimiento:

1. La alcaldía remitirá la solicitud del beneficiario a la Dirección de Planificación.
2. La Dirección de Planificación realizará las siguientes acciones:
 - Adjuntará al trámite: Copia de la escritura, Certificado de Gravámenes actualizado; Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS-; Carta de pago del impuesto Predial; Nombramiento y cédula del Representante legal del GADBAS;
 - Generará el valor del predio conforme la forma de pago indicada en la solicitud;
 - Receptará el comprobante de pago ejecutado por el beneficiario; y,
 - Emitirá el informe técnico con base al acta de sorteo, número y descripción del lote asignado, justificando la prohibición de enajenar del lote por los quince (15) años, en razón del valor del mismo por ser de interés social y concluirá señalando la forma de transferencia.
3. Con el expediente del numeral anterior, se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros a fin de que procedan a despachar los formularios de Bienes Raíces y Actualización Catastral.
4. El expediente completo será remitido a la Procuraduría Síndica para que elaboren la minuta de **“compra – venta y prohibición”** o **“compra – venta, hipoteca y prohibición”**.
5. La Unidad de Rentas liquidará las alcabalas y plusvalía conforme corresponda.
6. El beneficiario a su costa será el encargado de elevar a escritura pública en una Notaría Pública y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Baños de Agua Santa.

SECCIÓN IV VALORES, TASAS Y PAGOS

Artículo 30.- De los pagos de las tasas administrativas y especies valoradas.- El GADBAS asumirá:



- a) Las especies valoradas y tasas que se requieran y generen en el proceso de fraccionamiento;
- b) Las tasas correspondientes a la transferencia de dominio; y,
- c) Las tasas administrativas por aprobación de planos y permisos de construcción sobre los lotes de terreno.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES Y SANCIONES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 31.- Obligaciones.- Para generar responsabilidad dentro de la urbanización de interés social, los beneficiarios tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Construir en el plazo máximo de tres (3) años de acuerdo a las tipologías de vivienda definidas por la Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional.
- b) Notificar a la Dirección de Planificación y Administración Territorial el inicio de la construcción.
- c) Observar y cumplir las normativas municipales vigentes.

Artículo 32.- De las Sanciones.- De conformidad con lo establecido en la presente ordenanza se establecen las siguientes sanciones:

- a) Por no construir dentro del plazo establecido en esta normativa, el propietario del bien inmueble será sancionado con multa económica de tres (3) remuneraciones básicas unificadas, estableciendo un plazo de seis (6) meses para que cumpla con la construcción, caso contrario la multa será del doble.
- b) Por la omisión de notificación del inicio de obras de construcción, el propietario del inmueble será sancionado con dos (2) Salarios Básicos Unificados (SBU).
- c) La inobservancia a las ordenanzas municipales vigentes, serán sancionados conforme conste la tipificación en cada una de ellas.

CAPÍTULO V RECLAMOS Y CONTROVERSIAS

Artículo 33.- Reclamos y Controversias.- La persona que considere afectado sus derechos deberán presentar el reclamo o apelación administrativa debidamente justificado y fundamentado ante el Ejecutivo del GADBAS.

Artículo 34.- Facultad para resolver.- El Ejecutivo del GADBAS será la autoridad competente para conocer y resolver los reclamos que se presenten en el marco de esta ordenanza, con base y fundamento en los informes técnicos y legales, garantizando el debido proceso.

DISPOSICIONES GENERALES:



UNICA: Disponibilidad de lotes de terreno.- Una vez entregados todos los lotes de terreno resultantes del fraccionamiento o urbanización de interés social, se mantendrán los estados de prioridad establecidos a partir del desastre del 16 de junio de 2024 en la Parroquia Río Verde, sector de Quilloturo. En caso de que, no se cubra la necesidad de terrenos de interés social a la totalidad de familias identificadas como afectadas, se deberá identificar otros predios susceptibles a procesos de fraccionamiento de interés social; para la debida Declaratoria de Utilidad Pública con el objeto de expropiación.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA.- Prioridad para la atención a familias de Río Verde.- El GADBAS a través de los departamentos técnicos pertinentes en el término máximo de sesenta (60) días aplicará la presente ordenanza, en favor de las familias afectadas por el deslave ocurrido el 16 de junio de 2024 en la Parroquia Río Verde que afectó a los sectores de Quilloturo, El Placer y La Merced, considerando las prioridades para la atención dispuesta en esta ordenanza y los informes Nro. SNGR-IASR-03-2024-036, de fecha 20 de junio del 2024; y, Nro. SNGR-IASR-08-2024-030, emitido el 26 de junio del 2024, por la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos conforme correspondan.

SEGUNDA: Conformación de una comisión técnica: .- En el lapso de un mes, luego de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, se conformará una comisión técnica la misma que estará integrada de la siguiente manera: un delegado de Concejo, la Directora de Planificación y Administración Territorial, el Especialista en Desarrollo Social, un representante de la Unidad de Gestión de Riesgos; y, un representante de cada una de las comunidades afectadas, para la verificación de las personas que constan en las listas y que fueron afectadas por los desastres naturales.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS:

PRIMERA: Sustitución del literal e) del Art. 27 de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del suelo del cantón Baños de Agua Santa, por el siguiente:

- a. **Declaración de Zonas Especiales de Interés Social.-** mediante este instrumento el GADBAS podrá declarar zonas especiales de interés social.

En la siguiente actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón, estas zonas deberán integrarse al suelo urbano o definirse como centro poblado rural, donde su uso principal será la vivienda.

Las zonas especiales de interés social deberán destinarse a la realización de proyectos de fraccionamiento o urbanización para la construcción de proyectos de interés social o para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo natural o zonas propensas a desastres naturales.



Esta declaratoria permitirá que se proceda a la expropiación de uno o varios lotes de terreno a favor del GADBAS, para ser fraccionados o urbanizados con fines de interés social.

Cada lote de terreno producto del fraccionamiento o urbanización de interés social será entregado a los beneficiarios, considerando lo establecido en la presente ordenanza.

SEGUNDA: Sustitución del artículo 119 de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza de Uso, Ocupación y Habilitación del suelo del cantón Baños de Agua Santa por el siguiente:

Art. 119.- Especificaciones urbanísticas para fraccionamientos o urbanizaciones de interés social. - El lote para el fraccionamiento o urbanización de interés social será de ciento veinte metros cuadrados (120 m²), considerando un frente de ocho metros (8 m.)

Las vías podrán tener un ancho de cinco con cincuenta metros (5.50 m) si la propuesta considera un solo sentido de circulación. En caso de que las vías sean de doble sentido, el ancho mínimo será de siete con cincuenta metros (7.50 m.) En las dos opciones, las vías, dentro del ancho definido deberán contar con aceras de un metro con veinticinco metros (1.25 m.) de ancho.

La forma de ocupación de las edificaciones que se construyan posterior al fraccionamiento, debe garantizar la seguridad, privacidad y el acceso a la luz y ventilación de cada una de las viviendas a implantarse dentro de cada lote de terreno, la propuesta debe incluir los retiros mínimos obligatorios y la altura máxima de la edificación, estas normas de ocupación de suelo será definida de manera particular en cada proyecto presentado por la Dirección de Proyectos y Cooperación Institucional para proyectos de fraccionamiento o urbanización de suelo con fines de interés social.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial de conformidad con lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los veinte y cuatro días del mes de abril del 2025.

Mgs. Marlon Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTON

Abg. Lourdes Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, abril 29 del 2025.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL FRACCIONAMIENTO O URBANIZACIÓN Y ENTREGA DE PREDIOS QUE HAYAN SIDO EXPROPIADOS, PARA LA REUBICACIÓN DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD POR DESASTRES NATURALES O ZONAS DE RIESGO EN PELIGRO ENMINENTE EN EL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA,** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones, ordinaria realizada el jueves 27 de marzo del 2025 y ordinaria realizada el jueves 24 de abril del 2025, en primer y segundo debate respectivamente.
Lo certifico.

Abg. Lourdes Sánchez Haro
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veinte y nueve días del mes de abril del 2025 a las 16h30.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Lourdes Sánchez Haro
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.- A los veinte y nueve días del mes de abril del 2025 a las 17h00.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.

Mgs. Marlon Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTÓN



Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA EL FRACCIONAMIENTO O URBANIZACIÓN Y ENTREGA DE PREDIOS QUE HAYAN SIDO EXPROPIADOS, PARA LA REUBICACIÓN DE PERSONAS EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD POR DESASTRES NATURALES O ZONAS DE RIESGO EN PELIGRO ENMINENTE EN EL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA**, el Mgs. Marlon Guevara Silva, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, abril 29 del 2025.

Lo certifico.

Abg. Lourdes Sánchez Haro
SECRETARIA DE CONCEJO