



## EL CONCEJO CANTONAL DE GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

### CONSIDERANDO

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”;

**Que**, el Art. 66 numeral 26 del de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza a las personas “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas entre otras medidas”;

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”;

**Que**, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”;

**Que**, el artículo 324 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: “El Estado garantizará la igualdad de derechos y oportunidades de mujeres y hombres en el acceso a la propiedad y en la toma de decisiones para la administración de la sociedad conyugal”;

**Que**, el artículo 264 último inciso del de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales;

**Que**, el artículo 314 de la Constitución de la República dispone que los servicios que brinde el Estado deben responder a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad;

**Que**, el artículo 57 literal t) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que: Al Concejo Municipal le corresponde: “Conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del alcalde o alcaldesa”;

**Que**, el Art. 200 del Código Civil, señala que La división de los bienes sociales se sujetará a las reglas dadas para la partición de los bienes hereditarios.





**Que**, el Art. 1338 del Código Civil, señala que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión. La partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas, como la propiedad fiduciaria.

**Que**, el Art. 1345 del Código Civil, manifiesta que Si todos los coasignatarios tuvieran la libre disposición de sus bienes y concurrieren al acto, podrán hacer la partición por sí mismos; y si, alguno de los coasignatarios no tuviere la libre disposición de sus bienes, la partición necesariamente será judicial, para su validez; conforme lo establece el Inciso Primero del Art. 1346 del mismo marco legal; y,

**Que**, el artículo 473 de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que: “En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición”.

**Que**, la Disposición General Decima del COOTAD, manifiesta que en todo juicio en que se demanda la adquisición por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de un inmueble situado en el área urbana o rural se citará al respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El incumplimiento de esta disposición será causal de nulidad del juicio; y,

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, Art. 7 y Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

#### **EXPIDE LA:**

**ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL INFORME EN PARTICIONES JUDICIALES; DE LA AUTORIZACIÓN EN PARTICIONES EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES; Y DOCUMENTO A ADJUNTAR A LA CONTESTACION A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, EN EL CANTON BALAO.**

#### **Capítulo I GENERALIDADES**

**Art. 1.- Ámbito.** - La presente ordenanza tiene aplicación en todos los actos judiciales y extrajudiciales de partición de bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción





del Cantón Balao, y el documento a adjuntar a la contestación a la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles.

**Art. 2.- Objetivo.-** Dotar al Gobierno Autónomo Descentralizado de Balao, de una herramienta técnica-administrativa que permita una adecuada atención a la ciudadanía dentro de los procesos judiciales, extrajudiciales y documentos a adjuntar a la contestación de la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio de bienes inmuebles en el cantón Balao, de conformidad con lo establecido en el Art. 473 y Disposición General Decima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 3.- Definiciones.** - Para la debida comprensión y aplicación de esta ordenanza se determinan las siguientes definiciones:

**Acto judicial.** - Constituye una acción que se lleva a cabo de manera consciente y de forma voluntaria con el propósito de establecer vínculos jurídicos entre varias personas para crear, modificar o extinguir determinados derechos.

**Acto Extrajudicial.** - Acto voluntario que se hace o se trata fuera de la vía judicial.

**Partición.** - Reparto o división de un todo en varias partes o cada una de las partes que resulta de este reparto; sin considerar el número de fracciones. Para realizar la partición de la herencia o la división de una cosa común se lo puede hacer vía judicial y extrajudicial; pero en el caso urbano, se deberán ajustar los frentes y superficie establecido en la Ordenanza de fraccionamiento; y el área rural a la Unidad Productiva Familiar, establecida por el MAG.

**Prescripción.** - Es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones y derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones y derechos, durante cierto tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por la prescripción.

## Capítulo II

**EMISIÓN DEL INFORME Y AUTORIZACIÓN, DE LOS REQUISITOS, DEL PROCEDIMIENTO, INFORMES DE FUNCIONARIOS, RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA, Y DEL CONCEJO MUNICIPAL PARA AUTORIZACION DE PARTICION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL, Y DOCUMENTO QUE SE DEBEN ADJUNTAR A LA CITACIÓN DE LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO EN EL CANTÓN BALAO.**

### Sección I

**EMISIÓN DEL INFORME, AUTORIZACIÓN Y REQUISITOS.**

**Art. 4.- Emisión del Informe y Autorización.-** Para la emisión del informe y autorización, establecidos en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en los casos de partición judicial de inmuebles, el Concejo Municipal del cantón





Balao, lo hará mediante resolución, previo el trámite y requisitos previstos en esta ordenanza; la partición extrajudicial, previo el trámite correspondiente, será autorizado por la o el Ejecutivo Municipal; y, la contestación a la demanda de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, de conformidad con la Disposición General Decima del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se adjuntar el levantamiento planímetro georeferenciado del terreno, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, en documento físico y digital (.dwg, o Shp.).

**Art. 5.- Requisitos.** - Los requisitos esenciales para emitir el informe que refiere el artículo anterior son los siguientes:

**5.1. Para particiones judiciales:**

- a) Solicitud, disposición o Resolución emitida por el señor Juez o Jueza de la causa, donde se solicite el informe favorable del Concejo Municipal.
- b) Copia certificada del acta o cualquier otro documento válido y legal que repose en el correspondiente proceso judicial, en el que conste la propuesta de partición de bienes, con las hijuelas correspondientes, y la propuesta técnica (adjuntar el levantamiento planímetro georeferenciado del terreno, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, en documento físico y digital (dwg o shp.), con indicación de: Ubicación, linderos, dimensiones y superficie de todo el predio a partirse; linderos, dimensiones y superficie de cada parte del bien que por efecto de la partición se ha fraccionado.
- c) Certificado de propiedad libre de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes sujetos a partición.
- d) Certificado de no adeudar al municipio de todos los interesados que intervienen en el proceso judicial.
- e) Certificación de avalúos y catastros, por cada uno de los bienes sujetos a partición, en el que se detalle lo siguiente: Si los bienes sujetos a partición constan en el catastro municipal; ubicación de los bienes sujetos a partición; cabida y superficie del bien sujeto a partición; y, titular del dominio del bien inmueble.
- f) Copias legibles de las cédulas de identidad y papeleta de votación de los solicitantes.
- g) Partida de matrimonio del causante o los causantes o de los interesados en la partición.
- h) Partidas de nacimiento de todos los herederos cuando se trate de herencia.
- i) Partida de defunción del causante o los causantes cuando se trate de bienes hereditarios.
- j) Copias certificadas del inventario de los bienes a partirse, esto es de la demanda, auto de aceptación a trámite a la misma, acta alistamiento y tasación de los bienes y la sentencia con la razón de estar ejecutoriada.





k) Cuando se trate de sociedades conyugales o, de hecho, se presentará la copia del documento legal que demuestre la disolución de tal o cual sociedad de bienes.

l) Si se hubiera disuelto la sociedad conyugal por divorcio, se presentará la sentencia del divorcio con la razón de estar ejecutoriada.

m) En caso de no comparecer el interesado o interesados en la partición, se deberá adjuntar los poderes correspondientes.

Los documentos antes descritos, serán entregados en original o copias certificadas.

Una vez recibida el oficio, disposición, o la resolución del señor Juez o Jueza de la causa en el cual se requiera de la emisión del informe para partición judicial de inmuebles contemplado en el Art. 473 del COOTAD, el interesado o los interesados deberán presentar los requisitos determinados en este artículo en el término máximo de diez días, de no ser así, el señor Alcalde o Alcaldesa, dispondrá a la o el Procurador Síndico, para que comunique por escrito de tal particular al señor Juez o Jueza de la causa.

## **5.2. Para particiones extrajudiciales:**

a) Solicitud en especie valorada, dirigida a la o el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado de Balao, suscrita por todos los interesados en la partición, en la que se solicite la autorización respectiva de acuerdo al artículo 473 del COOTAD.

b) Minuta, en donde consta la forma cómo los interesados procederán a partirse los bienes inmuebles o la propuesta de partición de bienes, con las hijuelas correspondientes, y la propuesta técnica (adjuntar el levantamiento planímetro georeferenciado del terreno, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, en documento físico y digital (dwg o shp), con indicación de: Ubicación, linderos, dimensiones y superficie de todo el predio a partirse; linderos, dimensiones y superficie de cada parte del bien que por efecto de la partición se ha fraccionado; e, indicación clara del beneficiario de cada parte fraccionada; y, cuando se trate de sociedades conyugales o de hecho, se presentará el fallo o resolución ejecutoriada, de la terminación de la sociedad conyugal o de hecho.

c) En caso de no comparecer el interesado o interesados en la partición, se deberá adjuntar los poderes correspondientes.

d) Certificado de propiedad libre de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, por cada uno de los bienes sujetos a partición.

e) Certificado de no adeudar al municipio, de cada una de las partes que intervienen en la partición extrajudicial.

f) Certificado de Avalúos y Catastros, por cada uno de los bienes sujetos a partición, en el que se detalle lo siguiente: Si los bienes sujetos a partición constan en el catastro municipal; ubicación de los bienes sujetos a partición; cabida y superficie del bien sujeto a partición; y, titular del dominio del bien inmueble.





- g) Copia legible de la cédula de identidad y papeleta de votación de los solicitantes.
- h) Partida de matrimonio del causante, los causantes o de los interesados en la partición, y en caso de unión de hecho legalizada el documento que demuestre tal particular.
- i) Partidas de nacimiento de todos los herederos cuando se trate de herencia.
- j) Sentencia o cualquier otro documento legal que demuestre la disolución de la sociedad conyugal o, de hecho.
- k) Partida de defunción del causante o los causantes.

Los documentos antes descritos, serán entregados en original o copias certificadas.

### **5.3. Para demandas de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio:**

A la citación de la demanda de prescripción adquisitiva extraordinaria de dominio, el ciudadano actor de la demanda deberá facilitar al citador copias certificadas del levantamiento planímetro georeferenciado del terreno, utilizando el sistema de referencia DATUM WGS-84 y con coordenadas UTM, zona 17 sur, en documento físico y digital (dwg o shp), para que sea citado el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

## **Sección II DEL PROCEDIMIENTO, DE LOS INFORMES DE LOS FUNCIONARIOS Y RESOLUCIÓN DEL CONCEJO.**

**Art. 6.- Presentación de la solicitud con los requisitos requeridos.** - La solicitud correspondiente dirigida a la o el señor Alcalde, con todos los requisitos establecidos en los dos artículos anteriores de esta ordenanza según sea el caso, se presentará en Secretaría General del GAD Municipal de Balao; el Alcalde o Alcaldesa, dispondrá a la Secretaría de Concejo Municipal, la verificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en esta ordenanza.

Una vez verificada la documentación se dará trámite, caso contrario se negará el mismo notificándole al interesado para que se subsane su omisión en el término de diez días, si la persona interesada no cumple lo dispuesto por la institución se entenderá como desistimiento y será declarado en la resolución, y se dispondrá el archivo del procedimiento.

**Art. 7.- Informe técnico.** - Con los documentos señalados en los artículos anteriores, se remitirá el expediente a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento, junto con la disposición del señor Alcalde, a fin de que a través de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, en el término de ocho días, de haber recibido el requerimiento un informe técnico sobre la procedencia y factibilidad técnica de la propuesta de partición judicial o extrajudicial puesta a conocimiento de la institución municipal; en tal informe se hará constar lo siguiente:

Si los predios a partirse se encuentran o no afectados por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente en el cantón Balao; si existen estudios realizados por el GAD Municipal de Balao, que afecten a los predios a partirse; si las dimensiones y área del plano, corresponden a las constantes





en los correspondientes títulos de propiedad; si el predio o los predios a partirse cumplen con las dimensiones mínimas vigentes en la municipalidad; y, la recomendación correspondiente para el concejo municipal para emitir el informe o la autorización respectiva. Luego el informe técnico será enviado a la Procuraduría Sindica.

**Art. 8.- Informe Jurídico.-** El expediente con el informe técnico referido en el artículo anterior, será remitido a la Procuraduría Sindica, junto con la disposición de la o el señor Alcalde, para que emita un informe jurídico para conocimiento y resolución del Concejo Municipal, en el que se indicará si se ha cumplido con lo establecidos en las ordenanzas, y se recomendará lo que corresponda al Concejo Municipal, de conformidad con lo dispuesto en la presente ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y en el caso de las particiones extrajudiciales con el informe técnico referido en el artículo anterior, será remitido a la o el Procurador Síndico, junto con la disposición de la o el señor Alcalde, para que emita un informe jurídico para conocimiento y resolución de la o el Alcalde.

**Art. 9.- Caso de no cumplimiento de requisitos. -** Si la solicitud no contiene todos los requisitos establecidos en esta ordenanza; en caso de partición extrajudicial se comunicará a la parte interesada para que subsane la omisión; y, en caso de partición judicial, la o el Procurador Síndico, elaborará un escrito que será suscrito conjuntamente por la o el señor Alcalde, con el que se comunicará del particular al señor juez de la causa para los fines legales pertinentes.

**Art. 10.- Conocimiento, resolución del Concejo Municipal y Autorización de la Alcaldía.-** Con los informes técnico y jurídico, y la petición de informe al respectivo Concejo Municipal, para particiones judiciales de inmuebles ubicados en el cantón Balao, con toda la documentación, pasará a conocimiento y resolución del respectivo Concejo Municipal, para la emisión del correspondiente informe determinado en el artículo 473 del COOTAD, órgano que emitirá la resolución favorable o negando el informe que presente la o el Procurador Síndico Municipal, y dispondrá a Secretaría General, del GAD Municipal, se entregue a los peticionarios.

En el caso de partición extrajudicial, con los informes técnico y jurídico se enviará al Alcalde o Alcaldesa, para la emisión de la resolución administrativa de autorización o negándole la partición extrajudicial.

#### **DISPOSICION GENERAL:**

**Primera. –** Los procedimientos de partición judicial que hayan ingresado al trámite, antes de la vigencia de la presente ordenanza, el informe respectivo, será emitido por el Órgano Legislativo Municipal; y de partición extrajudicial, por la o el Ejecutivo Municipal, mediante resolución administrativa, con la debida motivación.

**Segunda. -** En los procedimientos de partición extrajudicial que regula esta Ordenanza, el usuario deberá cancelar la tasa administrativa, prevista en los procedimientos de fraccionamientos establecido en la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Reglamenta la Aprobación de Fraccionamientos Urbanos y Rurales, Urbanizaciones y reestructuraciones Parcelarias en el cantón Balao; o cualquier otra norma que la sustituya.

#### **DISPOSICIÓN FINAL:**





**Primera:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción por el ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, publicación en la Gaceta Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, al catorce de marzo del dos mil veinticuatro. –

Sra. Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

Ab. Johana Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a nueve días del mes de abril 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 QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL INFORME EN PARTICIONES JUDICIALES; DE LA AUTORIZACIÓN EN PARTICIONES EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES; Y DOCUMENTO A ADJUNTAR A LA CONTESTACION A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, EN EL CANTON BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días siete de marzo, y catorce de marzo del dos mil veinticuatro; para su sanción y promulgación. -

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





**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** - En Balao, a nueve días de abril del dos mil veinticuatro, a las catorce horas con treinta 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 QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL INFORME EN PARTICIONES JUDICIALES; DE LA AUTORIZACIÓN EN PARTICIONES EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES; Y DOCUMENTO A ADJUNTAR A LA CONTESTACION A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, EN EL CANTON 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 Municipal, sitio web institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Sra. Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO**

Sancionó y Ordenó la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LA EMISIÓN DEL INFORME EN PARTICIONES JUDICIALES; DE LA AUTORIZACIÓN EN PARTICIONES EXTRAJUDICIALES DE BIENES INMUEBLES; Y DOCUMENTO A ADJUNTAR A LA CONTESTACION A LA DEMANDA DE PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO DE BIENES INMUEBLES, EN EL CANTON BALAO,** 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 nueve días del mes de abril del año dos mil veinticuatro. - Lo certifico. -

Ab. Johana Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

