



LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

De acuerdo con la información proporcionada por diferentes Direcciones del GAD-Municipal, se conoce que las propiedades dentro del Cantón Balao, en su mayoría se encuentran de manera proindiviso; por lo cual se convierte en un grave problema en la titularidad de la propiedad; además es importante mencionar que todavía persisten dificultades que han provocado que miles de familias de estratos sociales pobres, se hayan asentado y adquirido propiedades en barrios y ciudadelas sin ninguna planificación, con poco o ningún tipo de infraestructura básica e inseguridad jurídica, situación que les condena a la marginalidad y cuestiona la vigencia de los derechos y garantías constitucionales a un hábitat seguro, saludable y a una vivienda adecuada y digna; de igual manera ante el clamor de una cantidad considerable de personas de contar con un título individual y legalmente inscrito.

Adema la dificultad en la regularización del derecho de dominio de los predios que han sido entregados de padres a hijos, o ante la necesidad de transferir el dominio a sus legítimos herederos y beneficiarios, sin duda es un problema identificado en el Cantón Balao, a partir de la consecución de las ordenanzas municipales creadas con la finalidad de ordenar el territorio; y, pese a los esfuerzos desplegados tanto por el Gobierno Nacional, como por el Municipio, todavía persisten dificultades que han provocado que ciertos sectores de la población, no hayan podido obtener su título de propiedad individual que les permita gozar de beneficios brindados por el estado a través de sus niveles de gobierno. Situación que determina inseguridad jurídica, y sobre todo a adquirir un bien inmueble con las condiciones técnicas y jurídicas acorde a las normas legales y constitucionales.

En tal sentido es necesario profundizar los avances, aprovechando la experiencia adquirida, a fin de establecer herramientas adecuadas y más eficientes en los aspectos legales, técnicos y sociales, que permitan solucionar los conflictos de individualización de la propiedad; y que cada propietario puede beneficiarse de créditos, hipotecas, permutas, compraventas, donaciones; lo que permite dinamizar la economía de cada uno de los propietarios. Para ello y mediante esta Ordenanza, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establecerá los mecanismos necesarios para cumplir con el gran objetivo de garantizar que los habitantes de los barrios, comunidades, polígonos y sectores, puedan titularizar su propiedad y con ello propiciar a que tengan un mejor nivel de vida.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.

CONSIDERANDO:





Que, el artículo 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica",

Que, el artículo 31 de la Constitución, determina que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio en/re lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía",

Que, los numerales 4, 5, 6 y 7 del artículo 37 de la Constitución de la República del Ecuador contemplan, entre otros los siguientes derechos: "4. Rebajas en los servicios públicos y en servicios privados de transporte y espectáculos; 5. Exenciones en el régimen tributario; 6. Exoneración del pago por costos notariales y registrales, de acuerdo con la ley; y 7. El acceso a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento";

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, Ira/bajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, la inexistencia de escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad violenta los derechos previstos en el artículo 66 de la Constitución especialmente en su numeral 26, "que habla del derecho a la propiedad en todas sus formas, como 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 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana";

Que, el artículo 282 de la Constitución establece entre otras cosas que: "el Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental; prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus fuentes";

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley, numeral 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 de/ suelo urbano y rural. 2. Ejercer e/ control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón"; numeral 14 inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales",





Que, el artículo 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus usuarios. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental”;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “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 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”;

Que, el artículo 376 de la Constitución, determina que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipales 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 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: que: "Fines de /os gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) La obtención de un hábitat según y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal " c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquia, y realizar en forma permanente, el seguimiento y medición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; e, 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, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, “que es el de planificar el desarrollo cantonal; formular planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial, y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo





urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, Art. 37.- de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, establece: Manifestación del consentimiento. El consentimiento de la persona adulta mayor, después de haber recibido la información, será registrada en un documento en cual se reconozca que recibió la misma en forma previa, completa y que ésta fue comprendida en todas sus dimensiones, manifestando su decisión ante la autoridad competente.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su artículo 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: 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; y 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 art. 603 del Código Civil, establece que los modos de adquirir el dominio son la “ocupación”, la “adquisición”, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción.

Que, de conformidad con lo señalado en el Art. 715 del Código Civil, Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre(...) El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo; por lo que la posesión se la debe justificar con hechos positivos, de aquellos que solo el dominio da derecho, como la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras; de acuerdo a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal.

Que, el Art. 1338 del Código Civil, establece que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión (...) No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

En uso de las atribuciones que confiere la Constitución de la República del Ecuador, y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE LA:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1. Objeto.- El objetivo de la presente ordenanza es la legalización y titularización del derecho de dominio de todos los inmuebles resultantes de uno de mayor extensión; ubicados en los sectores urbano y rural del Cantón Balao; que posean: escritura tronco o madre legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, resultado de herencias, legados,





copropiedad, acciones y derechos consolidados de conformidad a los lineamientos determinados en la normativa vigente y que no implique fines de lucro ni comercialización.

Art. 2. Ámbito de aplicación. - Esta norma legal se aplicará para la legalización del derecho de dominio, a todos los predios que posean escritura pública, de acuerdo a la realidad física de los mismos y que sean el resultado de herencias, legados, copropiedad, acciones y derechos consolidados, y que no sean con fines de lucro y comercialización, para los beneficiarios del proceso de legalización del derecho de dominio se les impondrá una prohibición de enajenar por dos (2) años con el único objeto de garantizar una vida digna y acceso a la vivienda, esta prohibición correrá a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, cumplido este plazo de ipso facto, o automáticamente se levantará la prohibición de enajenar sin ningún trámite alguno; por disposición de la máxima Autoridad Municipal.

Art. 3. Formas de regularización. - Las distintas formas de regularización de tierras urbanas o rurales, en el cantón Balao, son las siguientes:

a) Tradición: Es cada uno de aquellos acuerdos que una comunidad considera dignos de constituirse como una parte integral de sus usos y costumbres. En el ámbito del derecho, la tradición es el acto que consiste en la entrega de una cosa a una persona física o jurídica. En este sentido, la tradición puede constituir un modo de transferencia.

b) Herencia o legado: Es el acto jurídico mediante el cual una persona que fallece transmite sus bienes, derechos y obligaciones a otra u otras personas, que se denominan herederos. Así, se entiende por heredero la persona física o jurídica que tiene derecho a una parte de los bienes de una herencia.

Art. 4. Entidad responsable.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, facilitará la regularización y por ende la legalización del derecho de dominio, a través de Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con atribuciones exclusivas para tramitar, aprobar, y autorizar los procesos de regularización y legalización del derecho de dominio; con el apoyo de sus Áreas Técnicas Municipales como Departamento de Avalúos y Catastros y Procuraduría Síndica Municipal; con el objetivo de realizar las Adjudicaciones; que deberán ser Protocolizadas en las Notarías respectivas y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Balao.

Art. 5. Condición. - Únicamente en el caso de herencias, legados, acciones y derechos consolidados, se deberá agregar dentro de los requisitos previstos a este instrumento los documentos que acrediten la relación directa entre vivos o por sucesión por cusa de muerte justificando con la posesión efectiva de los legítimos herederos de un bien inmueble en el cantón Balao.

Art 6. Límite. - Dentro del perímetro urbano y rural del Cantón, se legalizará el derecho de dominio en predios que no tengan construcciones habitables en áreas mínimas de 100 m2, con un frente mínimo a la vía pública de 7 (siete) metros; siempre y cuando se encuentren en derecho de dominio como mínimo 5 años ininterrumpido. Y cuando exista construcción





habitable no se considerará el área mínima del lote a titularizarse; siempre y cuando tengan las construcciones habitables construidas hasta el 2024.

En caso de presentarse un caso especial donde no se cumpla el inciso anterior, previos informes favorables de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Procuraduría Síndica y la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana y Control Social; o quien haga sus veces; será el Concejo Municipal quien aprueba la titularización y legalización del bien inmueble.

Art. 7. Accesos y servidumbre de tránsito. - En el caso de que un predio carezca de toda comunicación vial por la interposición de otros predios, se aplicarán las disposiciones relativas a las servidumbres, como lo dispone el Código Civil Ecuatoriano, en el Título XII del Libro II. En especial los artículos 861, 866, 883, 884, 885, 886, 924, 925, 926, 927, 928 y 1540.

Art. 8. Procedimiento para la regularización de predios urbanos y rurales. - Para cumplir con el objeto de la presente ordenanza se realizará el siguiente procedimiento:

- a) Socialización de la ordenanza; dirigido a la ciudadanía, en coordinación con la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana y Control Social; y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) El o la responsable de la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana y Control Social, y Comunicación Social del GAD Municipal de Balao, serán quienes difundan, publiquen, se encarguen de coordinar la asistencia y participación de toda la ciudadanía interesada en la legalización del derecho de dominio de sus predios.
- c) Levantamiento topográfico del predio por parte del interesado.
- d) Verificación del levantamiento topográfico, implantación en la base gráfica del Sistema de Catastros y emisión de la Certificación de validación del levantamiento topográfico; por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- e) Elaboración y entrega del documento de actualización catastral, para la iniciación del proceso de titularización.
- f) La cancelación del impuesto predial; por el macrolote; o por la superficie a titularizarse.
- g) Elaboración de la Resolución Administrativa de Adjudicación; la que se la deberá Protocolizar; e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Balao; la que servirá de suficiente título de dominio, a favor del solicitante.
- h) Individualización predial en la base gráfica y alfanumérica del Sistema de Catastros (determinación de claves catastrales).
- i) Entrega del Título de dominio, a favor del o los beneficiarios de la presente Ordenanza.

Art. 9. Requisitos a presentarse. - Los requisitos para beneficiarse del procedimiento de esta Normativa, son los siguientes:





- a) Solicitud dirigida a la Alcaldesa; o Alcalde, solicitando la legalización y titularización del derecho de dominio del predio que mantiene en posesión;
- b) Copia de cédula de identidad, estado civil actualizado;
- c) Certificado de votación actualizado;
- d) Certificado de no adeudar al municipio, del requirente;
- e) Copia de pago del Impuesto Predial Actualizado;
- f) Certificado de la historia de dominio; del que se establezca la existencia de tronco o madre del bien; con los respectivos gravámenes.
- g) 4 copias del levantamiento topográfico georreferenciado del lote de terreno a legalizarse, en WGS84-17 sur;
- h) 1 CD con la información del levantamiento topográfico.
- i) Declaración Juramentada del derecho de dominio del predio; de quien o quienes puedan beneficiarse de la titularización de dominio, que establece esta Normativa, que deberá contener:
 - 1. Que quien se reputa dueño del predio, declare que se encuentra en posesión del bien por más de 5 años de manera pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño.
 - 2. Declarar bajo juramento, que sobre el bien que pretende legalizar, no mantiene litigio con persona alguna; y la forma como lo ha adquirido; la misma cláusula aplica en los casos de posesión efectiva;
- J) Una vez aprobada la solicitud de legalización del derecho de dominio; y cumplido con todos los requisitos establecidos en esta Ordenanza; se deberá proceder a realizar la resolución administrativa de adjudicación;
- k) Inscripción en el Registro de la Propiedad;
- m) Catastrar, previo el pago de la tasa correspondiente; y,
- n) Demás requisitos establecidos en la ley.

Art 10. Cumplimiento. - En el proceso de cumplimiento de la presente ordenanza, todos los costos que se generen desde el inicio del proceso, hasta la inscripción del título de dominio en el Registro de la Propiedad, serán totalmente cancelados por los beneficiarios del proyecto de legalización del derecho de dominio de los predios consolidados en áreas urbanas y rurales en el cantón Balao; para cuyo efecto, previo a resolución de adjudicación, el beneficiario deberá cancelar una tasa administrativa del 50% SBU; pero en el caso de personas adultas mayores; o con discapacidad que supere el 40%; la tasa se reducirá al 25% de la RBU.

CAPITULO II DISPOSICIONES GENERALES:





PRIMERA: El GAD Municipal de Balao, por intermedio de la Dirección de Gestión de Participación Ciudadana y Control Social; y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, elaborará una programación operativa de socialización e intervención en campo y se coordinará con los presidentes de los barrios y comunidades.

SEGUNDA: Si durante el proceso de titulación, apareciera un tercero interesado y/o existiera información irregular, presentará el reclamo debidamente sustentado ante la o el Alcalde, quien dispondrá que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, emita informe técnico a fin de que Procuraduría Síndica, analice el reclamo y determine si es procedente la suspensión del procedimiento de titularización. En caso de que el tercero interesado, se presentare una vez concluido el trámite y alegare derechos sobre el bien legalizado, tendrá que acudir a la justicia ordinaria, para reclamar sus derechos.

TERCERA: No se legalizará el derecho de dominio de los predios que se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica y arqueológico, equipamientos públicos, franjas de derecho de vía, redes de alta tensión, zonas de riesgo y en general en lugares en donde se ponga en peligro la integridad y la vida de las personas; en cuyo efecto, en todos los tramites que norma esta Ordenanza; en funcionario municipal competente, solicitará informe de Gestión de Riesgo.

CUARTA: La presente Ordenanza, será exclusivamente para la legalización del derecho de dominio de herencias, pose sesión adquirida por instrumento público; copropiedad, acciones y derechos consolidados producto de sucesión por causa de muerte de abuelos, hijos o hermanos, y actos entre vivos del núcleo familiar; que por más de cinco años se los haya mantenido en la indivisión; de los que se pueda determinar una historia de dominio. Caso contrario se acogerán a la Ordenanza General de Fraccionamiento; o Partición Extrajudicial, vigente en el GAD Municipal.

QUINTA: Es de fiel cumplimiento de la presente Ordenanza aplicar los principios fundamentales de equidad, igualdad y no discriminación en toda la jurisdicción del cantón Balao, priorizando a los grupos vulnerables.

SEXTA: A partir de la vigencia de la presente ordenanza, de manera inmediata se dispone que las Direcciones de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Participación Ciudadana y Control Social; Procuraduría Síndica y Registro de la Propiedad; y a todos los servidores públicos dependientes de sus áreas técnicas, con la finalidad de que los procesos de legalización de terrenos urbanos y rurales que norma esta Ordenanza, sean planificados, coordinados, y ejecutados de manera ágil; a fin de que se reconozca, derechos de dominio a los beneficiarios. Para lo cual el GAD Municipal de Balao, contará con veinte días hábiles para organizar el proceso administrativo y luego de lo cual se iniciará con la recepción de los procesos de regularización de terrenos urbanos o rural.

SÉPTIMA: Dentro de los 60 días posteriores a la legalización que realizaren los interesados, de manera obligatoria éstos deberán protocolizar la Resolución Administrativa de Adjudicación; e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Balao; bajo prevenciones de caducidad del procedimiento de regularización de terrenos urbanos, o rural.





OCTAVA: En los sectores del cantón Balao, que hasta la actualidad se estén aplicando otros procedimientos de regularización de asentamientos humanos consolidados; no será aplicable la presente Ordenanza.

CAPITULO III

DISPOSICIÓN TRANSITORIA:

ÚNICA: La presente Ordenanza quedará derogada y sin efecto legal en el plazo de dos (2) año, a partir de su sanción y publicación en la Gaceta Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

GLOSARIO DE TÉRMINOS: (Diccionario Jurídico, COOTAD, LOTUGS, Código Civil).

ÁREA: Toda superficie comprendida dentro de un perímetro, o medida numérica de una superficie.

ÁREA CONSTRUIDA: Suma de áreas cubiertas de los pisos y bloques de una edificación, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros de los pisos superiores, que no configuren áreas utilizables sobre el piso inferior.

AVALÚO: Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas.

BASE DE DATOS GRÁFICA: Sistema informático grafico que relaciona espacios (objetos) y control geométrico, que permite ingresar, actualizar y manejar información general y detallada de las parcelas o predios.

BASE DE DATOS ALFANUMÉRICA: Sistema informático que permite ingresar, almacenar, actualiza y manejar la información catastral física, legal y económica.

BIEN INMUEBLE: Conjunto de derechos, participaciones y beneficios sobre una porción de tierra con sus mejoras y obras permanentes, incluyendo los beneficios que se obtienen por su usufructo.

CATASTRO: Inventario de la propiedad raíz, estructurado por el conjunto de registros, padrones y documentos inherentes a la identificación, descripción, cartografía y valuación de los bienes inmuebles.

CERTIFICADO DE GRAVAMEN: Es el documento por medio del cual, el registrador de la propiedad da fe sobre las cargas o limitaciones a la propiedad de la que se pide la información, mediante la emisión de la certificación del estado registral que guarda un predio.

COLINDANTE: Persona que tiene un predio junto o contiguo al de otro.

COSTUMBRE: Es un hábito o tendencia adquirido por la práctica frecuente de un acto.





DERECHO DE DOMINIO: Que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

DERECHO REAL: Es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

DECLARACIÓN JURAMENTADA: Manifestación que uno dice ante autoridad bajo Juramento sobre un asunto.

INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD: Es el acto a través del cual el registrador, observando las formalidades legales, materializa en el libro o folio correspondiente el acto jurídico, amparando con ello los derechos reales y el dominio legalmente adquirido, transmitido o adjudicado según sea el caso produciendo efectos contra terceros.

JURISDICCIÓN: Territorio en el cual una autoridad ejerce sus atribuciones legales.

LATIFUNDIO: Finca agraria de gran extensión que pertenece a un solo dueño.

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO: Estudio que realiza un profesional para determinar una unidad física como un terreno con todas sus características de linderos, superficie, ubicación, etc.

LOTE: Superficie de terreno cuyos linderos forman un perímetro continuo, delimitado física o legalmente;

MÁRGENES DE PROTECCIÓN: Son las áreas que se encuentran dentro de los radios de influencia de la actuación de ríos, rellenos sanitarios, redes de alta tensión y otros que puedan densificar la calidad de vida y salud de los habitantes.

MINIFUNDIO: Terreno de cultivo de reducida extensión y poca rentabilidad, que permite exclusivamente una economía de subsistencia.

PERSONA JURÍDICA: Ente ficticio u organización de personas que tiene un reconocimiento legal como organización.

PERSONA NATURAL: Es el ser humano que tiene derechos y obligaciones dentro de la organización de un Estado.

PREDIO: Terreno o lote unitario, con o sin construcciones, cuyos linderos forman un polígono;

PREDIO RÚSTICO: El que se ubica fuera de las zonas urbanas y suburbanas y se destina a uso agrícola, ganadero, minero, pesquero, forestal o de preservación ecológica, entre otros;

PREDIO SUBURBANO: El contiguo a las zonas urbanas, con factibilidad para uso habitacional, industrial o de servicios, de conformidad con lo que establezca la autoridad competente;





PREDIO URBANO: El que se ubica en zonas que cuentan, total o parcialmente, con equipamiento urbano y servicios públicos y su destino es habitacional, industrial, comercial o de servicios;

PROPIEDAD: Concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. Los derechos privados de propiedad le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee. Para diferenciar entre un bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble;

PROTOCOLIZAR: Documento en el cual consta la intervención de un Notario Público que da fe y hace público un acto o contrato.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL: Oficina donde se inscriben o registran las escrituras que transfieren la propiedad de la tierra y territorio para ser propietario.

SERVIDUMBRE: Servicio o utilidad que un terreno o bien brinda a otro, como el derecho de paso o tránsito u obras de canalización, riesgo, etc.

USURPACIÓN: Apropiación indebida de lo ajeno; especialmente de lo inmaterial, y más con violencia.

ZONAS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA: Son zonas determinadas dentro de un territorio que presentan características ecológicas, las cuales deben ser conservadas por existencia de especies endémicas u otros y en algunos casos con pronunciada pendiente.

ZONAS DE RIESGO: Se denominan zonas vulnerables a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales o antrópicos (hechos por el hombre), como pendientes pronunciadas, zonas de inundación y otros que pueden afectar no solo los diversos usos del lugar si no a la integridad y vida humana.

ACCIONES Y DERECHOS CONSOLIDADOS: forma jurídica de representar la copropiedad sobre dicho bien, puesto que, la copropiedad consiste en la coexistencia de varios derechos de propiedad sobre una cosa, es decir, que más de una persona, tienen el mismo derecho sobre un bien, teniendo cada uno de ellos una cuota ideal sobre el bien, generalmente cada una de ellas representada en porcentajes.

DISPOSICIONES FINALES UNICA. - Sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial la presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal y sancionada por la Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado de Balao.

Dada en el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao; a once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - 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 **LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO**, que fue tratada y aprobada por el Concejo Municipal, en sesiones ordinaria celebrada los días cuatro de diciembre del dos mil veinticinco y once días del mes de diciembre del dos mil veinticinco; para su sanción y promulgación. -

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. - En Balao, a los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco, a las dieciséis horas con cinco 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 **LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN 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 **LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN 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 los dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - Lo certifico. -





Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



GAD MUNICIPAL DE
BALAO



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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