

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO.**

CONSIDERANDO:

Que, el No. 2 del Art. 11 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que, Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley; conforme lo establece el No 3 de la misma disposición constitucional.

Que, el Art. 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 Art. 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 entre 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, la inexistencia de escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad violenta los derechos previstos en el Art. 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 Art. 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, 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 Art. 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 determinara 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 Art. 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, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 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.

Que, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias del 4 y 11 de diciembre del 2025, aprobó 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; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 980 del 20 de enero del 2026.

Que, 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; tiene un ámbito de aplicación en 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.

Que, la posesión pacífica tranquila por el tiempo que establecen las normativas legales, es un hecho; a través de la cual se pueden adquirir derechos; como es el caso de los poseedores que se lo puede reputar dueño, mientras no se demuestre lo contrario; por lo que la Ordenanza; debe estar dirigida a garantizar ese derecho a la propiedad; el que debe ser reconocido por cualquier servidora o servidor público administrativo o judicial; en aplicación de lo señalado en el No 3 del Art. 11 de la CRE.

Que, al reputárselos a los poseedores como dueños, mientras no se demuestre lo contrario; 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, se la debe interpretar para reconocer de manera excepcional esos derechos adquiridos por los poseedores.

Que, el Art. 7 del Código Civil, al referirse a los efectos de las normas jurídicas en el tiempo ha establecido como una de sus reglas que: “23a.- Las leyes que se limiten a declarar el sentido de otras leyes se entenderán incorporadas en éstas; pero no alterarán en manera alguna los efectos de las sentencias judiciales ejecutoriadas en el tiempo intermedio.”;

Que, el artículo 18 del Código Civil ha establecido como reglas hermenéuticas de aplicación del derecho las siguientes: “1a.- Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu. 2a.- Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal;(...)”;

Que, una de las naturalezas jurídicas del gobierno autónomo descentralizado municipal, es la legislación y fiscalización, que se la ejerce a través del Concejo Municipal; de acuerdo a lo señalado en el Art. 54 del COOTAD.; por lo que 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, al haber sido expedida por el Órgano Legislativo Municipal; es quien

la puede interpretar; por lo que la interpretación, otorga un significado práctico a la prescripción normativa, para adecuarla a la realidad social en que se generan sus efectos; dicha aplicación, al provenir de una autoridad, puede generar efectos solo en casos concretos o análogos o de manera general y abstracta para toda la sociedad(Sentencia No 009-13-SIN-CC; Caso No 0008-12-IN).

Que, la Ordenanza del análisis, tiene un enfoque general, para administrativamente buscar el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de su competencia; y de esa forma reconocer derechos constituirse de las personas; por lo que para hacer efectivo ese derecho, se hace necesaria una interpretación a la normativa municipal.

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:

ORDENANZA INTERPRETATIVA A 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.

Art. 1.- Interpretación del Art. 2 de la Ordenanza. - En esta disposición normativa, en la aplicación de procesos para la legalización de derecho de dominio; de manera excepcional también a los poseedores de buena fe, en predios de mayor extensión que tengan escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Balao; y que a criterio de técnicos y legales de funcionarios municipales, pueda ser aplicada.

Art. 2.- Aplicación de la interpretación. - En la aplicación de la presente normativa interpretativa, se deberá cumplir con el procedimiento; y los requisitos señalados en los Artículos 8 y 9 de la Ordenanza que se interpreta, publicada en la Edición Especial del registro Oficial No 980 del 20 de enero del 2026.

Art. 3.- Disposición General. – Si durante el proceso de Titularización en el marco de la presente Ordenanza, se presente conflictos de la posesión; no se continuará con el procedimiento; salvo que exista un acuerdo transaccional entre las partes, mediante Escritura Pública.

Art. 4.- Vigencia. – La presente normativa, se entenderá incorporada a 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; la que entrará en vigencia a partir de su sanción; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los seis días del mes de agosto del dos mil veintiséis.

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 los doce días del mes de agosto del dos mil veintiséis.- 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 INTERPRETATIVA A 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 el día treinta del mes de julio del dos mil veintiséis y el día seis de agosto del dos mil veintiséis; 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 doce días del mes de agosto del dos mil veintiséis, a las quince horas con cuarenta y 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 **ORDENANZA INTERPRETATIVA A 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 **ORDENANZA INTERPRETATIVA A 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 doce días del mes de agosto del dos mil veintiséis. - Lo certifico. -

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO