



**UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**  
**FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS**  
**SOCIALES**  
**CARRERA DE DERECHO**

**TEMA:**

---

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE  
HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”.**

---

Trabajo de graduación previo a la obtención del Título de Abogada de los Juzgados y  
Tribunales de la República del Ecuador

**Autor:**

José Gabriel Andaluz Espejo

**Tutor:**

Dr. Jaime Tarquino Tipantasig Cando Msc.

**Ambato-Ecuador**

**2017**

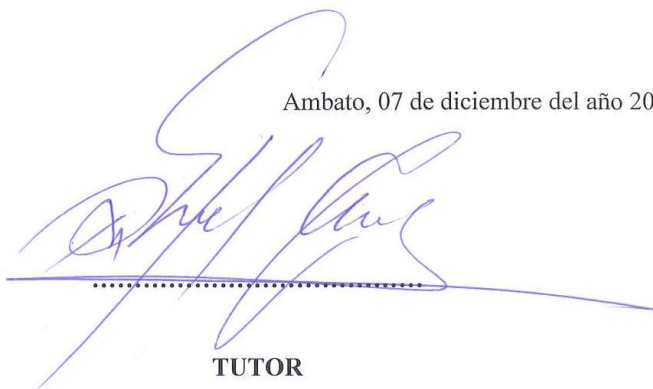
**TEMA:**

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE  
HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”.**

### **CERTIFICACIÓN DEL TUTOR**

En calidad de Tutor del Trabajo de Investigación sobre el **“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”**, del señor José Gabriel Andaluz Espejo, Egresado de la Carrera de Derecho de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad Técnica de Ambato, considero que dicho trabajo de Graduación reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a Evaluación del Tribunal de Grado, que el H. Consejo Directivo de la Facultad designe, para su correspondiente estudio y calificación.

Ambato, 07 de diciembre del año 2016



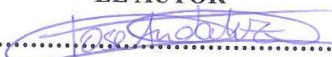
TUTOR

## AUTORÍA DEL TRABAJO

Los criterios emitidos en el trabajo de investigación “**EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO**”, como también los contenidos, ideas, análisis, conclusiones y propuestas son de responsabilidad del autor.

Ambato, 07 de Diciembre del año 2016

**EL AUTOR**

  
.....  
José Gabriel Andaluz Espejo

C.C N° 1805061031

## DERECHOS DE AUTOR

Autorizo a la Universidad Técnica de Ambato, para que haga de esta tesis o parte de ella un documento disponible para su lectura, consulta y procesos de investigación, según las normas de la institución.

Cedo los derechos en línea patrimoniales de mi tesis, con fines de difusión pública, además apruebo la reproducción de esta tesis, dentro de las regulaciones de la Universidad, siempre y cuando esta reproducción no suponga una ganancia económica y se realice respetando mis derechos de autor.

Ambato, 07 de Diciembre del año 2016

EL AUTOR



José Gabriel Andaluz Espejo

C.C N° 1805061031

## **APROBACIÓN DEL TRIBUNAL DE GRADO**

Los Miembros del Tribunal de grado APRUEBAN el Trabajo de Investigación sobre el tema el “EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO” presentado por el señor José Gabriel Andaluz Espejo, de conformidad con el Reglamento de Graduación para obtener el Título Terminal de Tercer Nivel de la U.T.A.

Ambato,.....

Para constancia firma:

.....  
Presidente

.....  
Miembro

.....  
Miembro

## **DEDICATORIA**

*El presente trabajo investigativo lo quiero dedicar con mucho afecto y amor a mis padres y hermana quienes han sido la razón de mi superación y esfuerzo diario; De manera especial a mi madre Patricia, la persona que siempre ha estado junto a mí cuidándome desde el cielo, encaminándome por el sendero correcto y quien conjuntamente con mi familia han depositado toda su confianza y afecto en mí.*

## **AGRADECIMIENTO**

*Mis más sinceros agradecimientos a La Universidad Técnica de Ambato, a los Docentes de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias, quienes con sus conocimientos han sabido encaminarme hacia mi correcto desarrollo personal e intelectual, quienes han hecho posible llegar a esta meta con su constante apoyo.*



# ÍNDICE GENERAL

Portada .....	i
Tema.....	ii
Certificación del Tutor .....	iii
Autoría de Trabajo .....	iv
Derechos de Autor.....	v
Aprobación del Tribunal de Grado .....	vi
Dedicatoria .....	vii
Agradecimiento .....	viii
Índice General .....	ix
Índice de Cuadros .....	xii
Índice de Gráficos .....	xiii
Resumen Ejecutivo .....	xiv
Abstract .....	xv

Introducción .....	1
--------------------	---

## CAPÍTULO I

### EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

Tema de investigación .....	3
Planteamiento del problema .....	3
Contextualización .....	4
Análisis Crítico.....	12
Prognosis .....	13
Formulación del Problema .....	13
Interrogantes de la Investigación .....	13
Delimitación del Objeto de la Investigación .....	13
Justificación .....	14
Objetivos .....	16

## CAPITULO II

### MARCO TEÓRICO

Antecedentes de investigación .....	17
Fundamentación Filosófica .....	19
Fundamentación Legal .....	20

Marco Teórico .....	27
---------------------	----

**CAPÍTULO III  
METODOLOGÍA**

Enfoque de la investigación .....	57
Modalidad Básica de la Investigación .....	58
Nivel o Tipo de investigación .....	60
Población y muestra .....	62
Población .....	62
Muestra .....	62
Operacionalización de las Variables .....	65
Recolección de Información .....	70
Plan para la recolección de información .....	71
Procesamiento y Análisis .....	71

**CAPÍTULO IV  
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Análisis e interpretación .....	72
Comprobación de la hipótesis .....	85

**CAPÍTULO V  
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

Conclusiones .....	89
Recomendaciones.....	90

**CAPÍTULO VI  
PROPUESTA**

Título .....	91
Antecedentes de la Propuesta .....	92
Justificación.....	93
Objetivos .....	93
Análisis de Factibilidad.....	94
Fundamentación .....	96
Metodología Modelo Operativo.....	97
Administración de la Propuesta .....	98
Presupuesto .....	103
Cronograma .....	103

Bibliografía .....	104
Cuerpos Legales .....	105
Linkografía .....	106
Anexo 1: Encuesta	
Paper	
Ordenanza	

## ÍNDICE DE CUADROS

	<b>Pág.</b>
<b>Cuadro No 1.-Población Entrevista</b> .....	60
<b>Cuadro No 2.-Población Encuesta</b> .....	61
<b>Cuadro No 3.-Operacionalización de variables VI</b> .....	62
<b>Cuadro No 4.-Operacionalización de variables VD</b> .....	63
<b>Cuadro No 5.-Guia de la Observación</b> .....	64
<b>Cuadro No 6.-Plan de recolección de la información</b> .....	67
<b>Cuadro No 7.-Pregunta N° 1</b> .....	70
<b>Cuadro No 8.-Pregunta N° 2</b> .....	71
<b>Cuadro No 9.-Pregunta N° 3</b> .....	72
<b>Cuadro No 10.-Pregunta N° 4</b> .....	73
<b>Cuadro No 11.-Pregunta N° 5</b> .....	74
<b>Cuadro No 12.-Pregunta N° 6</b> .....	75
<b>Cuadro No 13.-Pregunta N° 7</b> .....	76
<b>Cuadro No 14.-Pregunta N° 8</b> .....	77
<b>Cuadro No 15.-Pregunta N° 9</b> .....	78
<b>Cuadro No 16.-Pregunta N° 10</b> .....	79
<b>Cuadro No 17.-Resumen de gráficos</b> .....	80
<b>Cuadro No 18.-Verificación de la hipótesis</b> .....	83
<b>Cuadro No 19.-Cálculo del Chi cuadrado</b> .....	84
<b>Cuadro No 20.-Costo de la propuesta</b> .....	88
<b>Cuadro No 21.-Metodología modelo operativa</b> .....	94
<b>Cuadro No 22.-Plan de Monitoreo</b> .....	98

## INDICE DE GRAFICOS

	<b>Pág.</b>
<b>Gráfico No 1.-Árbol del Problema</b> .....	8
<b>Gráfico No 2.-Categorías Fundamentales</b> .....	21
<b>Gráfico No 3.-Constelación de ideas de la Variable Independiente</b> .....	22
<b>Gráfico No 4.-Constelación de ideas de la Variable Dependiente</b> .....	23
<b>Gráfico No 5.-Pregunta N°1</b> .....	70
<b>Gráfico No 6.-Pregunta N° 2</b> .....	71
<b>Gráfico No 7.-Pregunta N° 3</b> .....	72
<b>Gráfico No 8.-Pregunta N° 4</b> .....	73
<b>Gráfico No 9.-Pregunta N° 5</b> .....	74
<b>Gráfico No 10.-Pregunta N° 6</b> .....	75
<b>Gráfico No 11.-Pregunta N° 7</b> .....	76
<b>Gráfico No 12.-Pregunta N° 8</b> .....	77
<b>Gráfico No 13.- Pregunta N° 9</b> .....	78
<b>Gráfico No 14.-Pregunta N° 10</b> .....	79
<b>Gráfico No 15.-Resumen de gráficos</b> .....	80
<b>Gráfico No 16.-Campana de contraste o tés de hipótesis</b> .....	84

## **RESUMEN EJECUTIVO**

El derecho de propiedad siempre ha sido una pieza clave de nuestra cultura y civilización. Su régimen jurídico constituye uno de los elementos básicos del sistema social, político y económico, así como uno de los núcleos o pilares centrales de los ordenamientos jurídicos, en Derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

El derecho de propiedad que las personas tienen sobre sus bienes adquiridos de manera legal sea esta por cualquiera de las permitidas por el Código Civil Ecuatoriano, los hace únicos dueños del mismo, pero sin embargo debemos considerar que una de las formas de adquirir las cosas es la herencia y es ahí donde se fundamenta parte de nuestra investigación ya que los bienes de los causantes pasan a sus únicos y universales herederos ocasionado conflictos en la manera de partir o repartir los terrenos o predios ya que las ordenanzas municipales no dan la amplitud del caso, y estipulan un cierto metraje para la zona rural como para la zona urbana.

### **Palabras Claves:**

- Propiedad, apropiación, bienes, herencia, copropietarios.

## **Abstract**

The ownership always been a key piece of our culture and civilization. Its regime constitutes one of the basic elements of the social system, politic and economic, this way as cores and props, in laws, the ownership has the direct and immediate owner over an object, for this reason it has the capacity to used it, without limitations that says the law. The real law that the juridical faculties have.

The law object is formed by all the material things for the poblacion. In order that this condition is fullfile, in general, requerires three conditions: that the things are useful. The ownership law that all the people have for their things of legal form is permitted for the Civil Ecuadorian Code, make uniqueness, nevertheless we need to consider that it is part of our research because the material things for inheritors and it is founded an important part of our research. The municipal law's areas stipulate some meters for rural zone to the urban zone.

The division of the juridical factors of all the ownership, and dominate all the inheritors, co – inheritors, according with the law and also given each one things in equeal parts.

### **Key Words:**

inheritors, aproval , co – inheritors.

## INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas más frecuentes en la sociedad ecuatoriana y especialmente evidenciada en la ciudad de Ambato en sus zonas rurales es la partición de los predios ya que la Ordenanza Municipal establece que para que exista la división tendrá que hacerse lotes de 1000 m<sup>2</sup>, lo cual hoy en día es muy grave debido a que las familias tienen muy poca extensión de terreno, además de ser muy numerosas y que al dividir de conformidad a la ordenanza se afectaría a uno o varios de los beneficiarios por lo tanto se busca dar una solución a esta afectación de derechos.

Es así que en la presente investigación se desarrollará; en el Capítulo I: El problema de Investigación “Inadecuada normativa legal para determinar la partición de terrenos en la zona rural, cuando se trate de herederos”; mismo que nos permitirá conceptualizar de una manera macro, meso y micro, determinando causas y efectos para realizar un análisis crítico, señalando su delimitación en tiempo y espacio, con el fin de justificar el porqué de su investigación, indicando sus objetivos general y específico.

En el Capítulo II, que corresponde al Marco Teórico del Trabajo de Investigación, se señalará los antecedentes del estudio, la fundamentación filosófica, legal, sociológicas así como también realizara las categorías fundamentales y redes conceptuales que son en si el cuerpo de la tesis que se desarrollara todo el marco teórico sobre el derecho a la propiedad y a partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón, su origen, desarrollo a través de la historia, su atención y aplicación de manera adecuada, para poder establecer la interrogante de la investigación es decir la hipótesis que será comprobada en el capítulo IV del presente trabajo con el fin de establecer si la investigación es correcta. Se manifestará también la Hipótesis del Trabajo y el Señalamiento de Variables.

En el Capítulo III se muestra la metodología de la investigación como guía para llevar el estudio; de igual manera se indican los argumentos que sustentan el tipo y nivel de la investigación, técnicas e instrumentos, población y muestra a ser



investigados, es decir todas las Instituciones públicas y privadas, las estadísticas, y la correspondiente operacionalización de variables.

El Capítulo IV.- Denominado recolección de la información, en el cual se realizara la tabulación de la información la misma que se recaudó mediante la técnica de la encuesta por medio de su instrumento el cuestionario mismo que se aplica a los Notarios del Cantón Ambato, la ciudadanía en general y Abogados en libre ejercicio profesional.

El capítulo V.- En el que se hace constar las Conclusiones y Recomendaciones provenientes de dichos análisis.

La solución al problema investigado, se propone en el capítulo VI.-propuesta, donde se desarrolla un proyecto de reforma a la Ordenanza Municipal que Regula el Fraccionamiento Territorial en el cantón Ambato.

Finalmente, Se concluye con una bibliografía tentativa y los anexos que serán el punto de partida para el presente trabajo de investigación, los mismos que se irán incrementando y afianzando de acuerdo a las necesidades que se vayan presentando.

**Línea de Investigación:**

-Derecho Civil y Derecho Laboral.

## **CAPITULO I**

### **EL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

#### **Tema de investigación**

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”**

#### **Planteamiento del problema**

El Ecuador es un estado constitucional de derechos y justicia, donde su Constitución de la República garantiza el fiel cumplimiento de los mismos, es así que los Art. 66. 26 determina que: “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” y Art. 321.- “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”. es por ello que me he visto en la necesidad de estudiar como la Ordenanza Municipal de Regulación de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato afecta al derecho de propiedad que tienen los herederos de predios rurales como un derecho adquirido otorgado por el causante, es así que esta normativa legal atenta contra el derecho a la propiedad de los herederos al imponer metrajes altos para su partición o división impidiendo de esta manera que se beneficien todos los sucesores dejados por causante, problemática se será el estudio y análisis dentro del presente trabajo, con el fin de poder llegar a establecer una posible solución al problema, y con ello ayudar a la sociedad en general, que se ha visto afectada por esta norma legal adoptada por la Municipalidad de Ambato, la misma que se realizó sin un estudio previo de estos pormenores y sin evidenciar el grado de afectación que tiene.

## *Contextualización*

### **Macro**

Según:[http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/LA\\_Regional\\_ESP\\_web\\_16.03.11.pdf](http://www.landcoalition.org/sites/default/files/documents/resources/LA_Regional_ESP_web_16.03.11.pdf). Indica: “Los derechos de propiedad en Estados Unidos fueron “constituidos, asegurados y fuera del alcance de la opresión de los más poderosos” incluso antes de la independencia norteamericana. El concepto de derechos de propiedad corre en la sangre de Estados Unidos, alimentando su sistema de mercado y ayuda al país a prosperar”.

Si bien la importancia de tener los derechos de propiedad bien definidos y fuertemente protegidos es ampliamente reconocida entre los expertos de políticas públicas, América Latina se está quedando atrás en la protección de la propiedad privada de su gente.

Los derechos de propiedad son las leyes que permiten a las personas disponer, beneficiar y transferir propiedad. El respeto de los derechos de propiedad está generalmente ligado con los países más prósperos y desarrollados.

La región de América Latina y el Caribe está únicamente por delante de África, aunque países con conflictos armados en curso, como Nigeria o Chad, tienen mejor protección de los derechos de tierras que Argentina, Haití y Venezuela. Los países que prosperan económicamente entienden la diferencia entre la prosperidad y la pobreza: la propiedad.

En América Latina, Venezuela y Argentina se destacan por su constante debilitamiento institucional de los derechos de propiedad. Venezuela se ubicó junto con Haití en el último peldaño en la protección de los derechos de propiedad en la región.

Según:[http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0718-0014](http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0718-0014), indica:

“En efecto, más de 1.200 empresas privadas fueron expropiadas durante la administración de Hugo Chávez desde 1999 a 2013. Similarmente, Argentina tiene un pobre historial de respeto de los derechos de propiedad. En 2012 Repsol, un grupo petrolero español, fue sometido a la traumática experiencia de verse despojado de su filial en el país por el gobierno de la presidenta Cristina Kirchner”.

La expropiación de la propiedad privada es la receta perfecta para ahuyentar inversores. Con pocas excepciones, como Colombia y Perú, América Latina ha sido testigo de importantes fugas de capital que buscan otras regiones más amigables para los inversionistas.

Por otro lado, el éxito del Perú en reformar y mejorar sus derechos de propiedad ha contribuido a transformar al país en una de las mejores economías en la región. Desde la década de los ochenta, el Instituto Libertad y Democracia empezó a ayudar a mudar vendedores peruanos de la calle, conductores de transporte, campesinos de zonas remotas de los Andes y millones de otros participantes del enorme sector informal del Perú, dentro de la economía legalizada. Reformas políticas tales como la simplificación de los procesos administrativos, la mejora del acceso a la información pública, la unificación de los registros mercantiles y la democratización de la toma de decisiones.

Según Soto H (2008), en su publicación “Estudios - Historia del Pensamiento Jurídico”, pp. 493 – 525, manifiesta: *“Que Perú ha recibido más de 44 solicitudes de gobiernos de todo el mundo que están interesados en aprender de la experiencia positiva del Perú en la protección de los derechos de propiedad. Tanto es así que este tipo de reformas de políticas públicas puso al Perú por delante de países como Canadá, Reino Unido y Japón en el indicador de Registro de Propiedad”*.

En la todavía ideológicamente bipolar América Latina, entre giros de libre mercado y el sistema de mercado regulado, algunos gobiernos están tratando de fortalecer los derechos de propiedad, mientras que otros no.

Brasil, que ha demostrado un fuerte crecimiento durante la última década, aún tiene mucho espacio por mejorar. El principio que los derechos de propiedad sirven una

función social fue introducido por primera vez en la cultura legal en los inicios del siglo XX. El Instituto de la Función Social de la Propiedad, una institución jurídica brasileña, castiga al propietario si su propiedad no logra su “función social”, lo cual debilita la importancia y el valor de la propiedad privada.

Los propietarios tienen deberes con respecto a su propiedad y están obligados a hacerla productiva. La intervención del Estado en la propiedad de los brasileños tiene claramente un impacto negativo en la dinámica económica y la inseguridad jurídica del país, ahuyentando inversiones.

Según:[https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P\\_Presentaciones/huejutla/derecho/derecho%20civil%202/la\\_propiedad.pdf](https://www.uaeh.edu.mx/docencia/P_Presentaciones/huejutla/derecho/derecho%20civil%202/la_propiedad.pdf). Indica:

“Desde 2012, América Latina ha experimentado un menor crecimiento, de alrededor de 2% a 2,5% del PIB, en comparación con un robusto 5% durante la década anterior. La desaceleración se asocia con la disminución de los precios de las materias primas, una economía China más lenta y la disminución de inversiones. En medio de este descenso, los gobiernos deben considerar políticas sostenibles que permitan un crecimiento económico integral. Muchos en la región tienen la oportunidad de aprender de los exitosos ejemplos de reforma de los derechos de propiedad, como se ve en el Perú, para impulsar el desarrollo y traer de regreso la inversión al continente”.

“El reconocimiento del derecho inherente e inalienable de la propiedad privada está establecido en el artículo 17 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH). La base de la libertad, la justicia y la paz en el mundo está en instituciones tan importantes como el de la propiedad privada. La prosperidad y los derechos de propiedad están inextricablemente entrelazados, y los expertos en desarrollo de todo el mundo aceptan cada vez más este hecho. Si los gobiernos de América Latina quieren ver a su gente salir de la pobreza por sí mismos, el respeto y el reconocimiento formal de la propiedad privada es un paso crucial en el carril correcto”.

Determinando en razón de lo anotado en líneas anteriores que la distribución de la tierra en América Latina se caracteriza por una notable asimetría. A pesar de que han surgido estructuras modernas en algunas regiones, junto a un número reducido de extensas propiedades se encuentra un gran número de unidades pequeñas, situación que desde hace tiempo se considera indeseable por razones de equidad y eficiencia.

El tema sigue ocupando un lugar preferente en la agenda política. Las constantes reformas legales orientadas en algunos países a cuidar y proteger el derecho a la propiedad y a fortalecer como un ente de producción económica como en el caso de Perú.

La economía rural se caracteriza por mercados imperfectos, acceso desigual a la información e incertidumbre. Además, el comportamiento económico suele responder a la lógica intrínseca de la agricultura campesina, que difiere notablemente de la forma en que opera la agricultura comercial. Ningún régimen de derechos de propiedad tiene validez universal. De hecho, la variedad de los parámetros económicos y su constante evolución da origen a una amplia gama de instituciones agrícolas. Para formular políticas eficaces hay que tener presente la complejidad de los mercados de tierras rurales. En este artículo se pretende contribuir a una mayor comprensión del tema, por lo que, después de exponer los fundamentos teóricos, se describen en términos generales los instrumentos de política viables y se presentan algunos estudios de casos.

## **Meso**

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, por lo mismo, define un nuevo orden de funcionamiento jurídico, político y administrativo, tanto en la parte dogmática y orgánica de la Norma Constitucional, obligando la directa e inmediata aplicación.

Según la Constitución de la República del Ecuador, se reconoce el derecho a la propiedad pues así lo dicen los artículos: 69, Numeral 26 determina que: “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” y Art. 321.- “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”; Art. 322.- “Se reconoce la propiedad intelectual de acuerdo con las condiciones que señale la ley. Se prohíbe toda forma de apropiación de conocimientos colectivos, en el ámbito de las ciencias, tecnologías y saberes ancestrales. Se prohíbe también la

apropiación sobre los recursos genéticos que contienen la diversidad biológica y la agro-biodiversidad”; y Art. 324.- “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”.

En el Diccionario Jurídico ESPASA, se define a la propiedad o dominio como “El derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.” Este derecho de gozar y disponer de una cosa da nacimiento al derecho de propiedad y que en sus efectos jurídicos permiten al hombre gozar de los bienes corporales e incorporeales con las limitaciones que la ley impone.

El Art. 599 del Código Civil, nos da una breve definición de propiedad, al establecer que el 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”.

De este modo, la Constitución de la República, abandona la concepción absolutista de la propiedad privada, y hoy se la reconoce, pero con dos limitantes: la utilidad social y la ecológica.

En razón de ser un Estado de derechos y justicia, todas las personas tienen derecho pleno a gozar de su propiedad, apegado a las normas legales que regulan el dominio, posesión y división de la propiedad, en tal razón el limitar este derecho mediante ordenamientos de fraccionamiento que afecten a derechos de herencias adquiridos es violentar una norma jerárquica como es la norma Constitucional, es decir donde se deja la seguridad jurídica del estado, si bien es cierto que los GAD Municipales mediante lo que determina la Constitución tienen autonomía con respecto a la administración, y es la que regula el fraccionamiento territorial, no es menos cierto que esta no puede hacer sus propias leyes y dejar de lado la Constitución.

## **Micro**

En la ciudad de Ambato en sesión del pleno del concejo cantonal el siete de marzo del 2006 se aprobó la ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, que determina en su Art. 18 Fraccionamiento en área rural.- Fuera del área urbana de la ciudad de Ambato, del área de control urbano y del área urbana y de expansión urbana de la cabecera parroquial rural, en el suelo rural del cantón Ambato, se permitirá exclusivamente uso de suelos para zonas agrícolas, pecuarias y forestales de acuerdo con las clases constantes en el plano de “uso potencial de suelo”

1. Capa Vegetal
2. Laderas y quebradas
3. Protección de las cuencas hídricas
4. Zona agrícola

En tal razón no se permitirá fraccionamientos destinados a programas y proyectos múltiples en las primeras tres clases.

En los fraccionamientos agrícolas el área mínima del lote hasta la cota 2.800 metros sobre el nivel del mar será de 1000m<sup>2</sup>. Entre la cota 2800 hasta 3600 el área mínima del lote 2500 m<sup>2</sup>, sobre la cota de 3600 m<sup>2</sup> ya no se permite ningún fraccionamiento.

Oponiéndose completamente a lo que determina la Constitución de la República del Ecuador, es por ello el menester y la necesidad de llevar a cabo esta investigación con el fin de que se respete de manera fehaciente el derecho a la propiedad y que no se afecte a los herederos al intentar dividir o repartir las propiedades que fueron dejados a ellos por sus antecesores.

Cabe recalcar que la misma ordenanza al hablar de predios urbanos da una salvedad cuando se trata de predios urbanos sucesorios e indica el inciso tercero del Art 12, permite el fraccionamiento en divisiones sucesorias en parcelas de hasta el 50% menos de la superficie de lote establecido en las normas particulares de cada sector siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y o legitimarios, esta autorización se podrá conceder por una sola vez, de modo que los

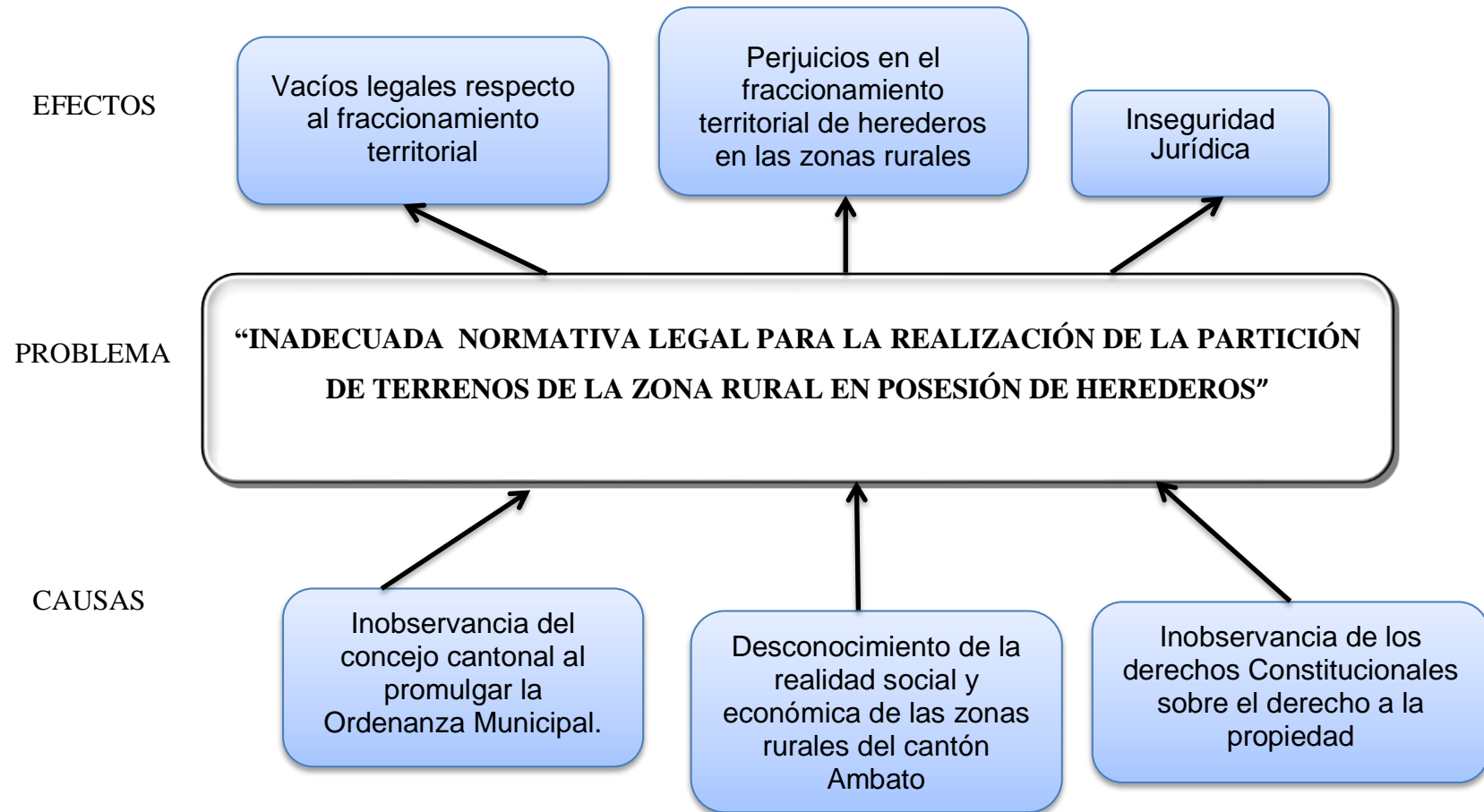


predios resultantes de este tipo de división no vuelvan a subdividirse, ni a título de particiones sucesorias, excepto si son sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

El GAD municipal de Ambato mediante su dirección de planificación es la encargada de aprobar o no las particiones territoriales en razón de la Ordenanza, sin evidenciar la existencia de errores jurídicos que violentan la tutela efectiva e imparcial de derechos, la seguridad jurídica y sobre todo atentan contra derechos adquiridos mediante la Constitución.

Es por ello que el Concejo Cantonal debe emitir una reforma legal que determine un nuevo metraje para los fraccionamientos territoriales basados en una nueva investigación sobre la realidad social y económica de las zonas rurales así como permitir o establecer una salvedad tal como lo hace para el caso de los predios sucesorios en la zona urbana.

## ÁRBOL DE PROBLEMAS



**Grafico N° 1**

**Fuente:** El Investigador

**Elaborado Por:** José Gabriel Andaluz Espejo

## **Análisis Crítico**

La inadecuada normativa legal para la realización de la partición de terrenos de la zona rural en posesión de herederos, es exclusiva responsabilidad del GAD Municipal del cantón Ambato, quien mediante las ordenanzas aprobadas por el pleno del concejo cantonal establece la normativa legal adecuada para el fraccionamiento de los predios tanto en la zona rural como en la zona urbana.

La ordenanza vigente ha traído varios inconvenientes con respecto al derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador especialmente cuando se trata de predios heredados en la zonas rurales ya que su fraccionamiento es en metrajes extensos que mucha veces afecta a los derechos a la propiedad adquiridos de manera sucesoria.

Este problema jurídico se da por la inobservancia del Concejo cantonal al momento mismo de aprobar la Ordenanza Municipal de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato tanto para zona urbana como para zona rural, ya que existen varios vacíos legales que no permitan establecer una salvedad jurídica al fraccionamiento de predios sucesorios.

La inadecuada normativa legal para el fraccionamiento de tierras se da por el desconocimiento de la realidad social y económica en que viven la ciudadanía de la zona rural, por parte de los legisladores cantonales al momento de elaborar sus proyectos de ley, produciendo perjuicios en el derecho a la propiedad de los herederos ya que esto no es considerado.

Toda esta inobservancia legal, así como los vacíos normativos para la regularización del fraccionamiento territorial del cantón Ambato tanto en las zonas urbanas como en las zonas rurales del canto Ambato, vulneran derechos jerárquicos establecidos en la Constitución de la República del Ecuador sobre la propiedad, produciendo inseguridad jurídica del Estado, entendiéndose que según la pirámide de Kelsen ninguna ordenanza puede estar por encima de la Constitución.

## **Prognosis**

De todo lo manifestado puedo decir que de no darse una pronta solución al problema planteado sobre la existencia de la inadecuada normativa legal para la realización de la partición de terrenos de la zona rural en posesión de herederos, estaríamos en corto tiempo dejando de lado el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República, a más de vulnerar el derecho sucesorio adquirido por los universales herederos, produciendo efectos como el vacío legal para el fraccionamiento territorial de las zonas rurales sobre las propiedades adquiridas mediante un derecho sucesorio, también se perjudica los intereses de los herederos y provoca inseguridad jurídica.

## **Formulación del Problema**

¿De qué manera se vulnera el derecho a la propiedad por la partición de terrenos de herederos en la zona urbana del cantón Ambato?

## **Preguntas Directrices**

- ¿Qué se puede hacer para que se respete el derecho a la propiedad de los herederos?
- ¿De qué manera se debe realizar el fraccionamiento territorial en las zonas rurales del cantón Ambato?
- ¿Cómo elaborar una propuesta de solución al problema planteado?

## **Delimitación del objeto de investigación**

### **De contenido:**

- Campo (jurídico)
- Área (derecho civil)
- Aspecto (El derecho a la propiedad y la partición de terrenos de herederos en la zona urbana del cantón Ambato)
- **Espacial:**( GAD Municipal de Ambato)

- **Temporal:** Segundo semestre del año 2016

### **Unidades de observación**

- Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato.
- Población de las zonas rurales del cantón Ambato.
- Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.

### **Justificación**

El problema investigado se justifica ya que es de interés jurídico social debido a que se encuentra en juego un derecho fundamental establecido en la Constitución de la República del Ecuador en sus Art. 66. 26 determina que: “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” y Art. 321.- “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. Ya que la propiedad es un bien que acredita un patrimonio y en si una residencia para muchas personas.

La investigación es novedosa en el contexto jurídico ya que no existen trabajos similares que se hayan realizado respecto al fraccionamiento territorial del sector rural del cantón Ambato, ya que la normativa existente no ha sido reformada permitiendo facilidades en el ámbito de partición al tratarse de derechos hereditarios.

Es importante buscar un mecanismo de solución jurídica que permita modificar la norma legal existente en el cantón con el fin de poder dar una solución a los problemas legales que surgen de la partición de herencias en las zonas rurales y que está a su vez se haga en un fundamento legal en razón de respetar el derecho a la propiedad.

Es útil porque se evitara afectar a las personas que por razón de sucesión han adquirido predios que tienen metrajes que no están determinados o contemplados en la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial. .

Los profesionales del derecho tienen una visión amplia y puntualizada de las circunstancias sociales, por lo que ponen mayor atención en encaminar soluciones a los problemas sociales con la adecuada aplicación de las leyes que han sido pensadas y aprobadas para satisfacer el bien común de la sociedad.

Con respecto al estudio puntual del derecho a la propiedad y su aplicación en la zona rural, la existencia de normas reguladoras es limitada. Es necesaria de forma casi urgente la aplicación adecuada y la correcta interpretación de la norma existente para realizar una partición de terrenos de herederos de forma justa en la que se garantice este derecho constitucional en el campo de desarrollo social y comunitario.

La investigación concluirá en el proyecto de ley de reformar a la ordenanza municipal estipulando de manera apropiada la disminución del actual metraje mínimo de partición de terrenos en el sector rural, dando la posibilidad al ciudadano común de alcanzar el desarrollo personal con la adquisición del bien inmueble en el que podrá construir una vivienda digna, o simplemente desarrollar la actividad económica o comercial que crea conveniente con el que contribuirá también a la economía del país.

Es factible puesto que se cuenta con normativa jurídica que favorece al estudio del derecho a la propiedad y la partición de terrenos que se podría utilizar como antecedente de investigación para analizar cada uno de los detalles que benefician al ciudadano que pretende hacerse de un bien inmueble para mejorar la calidad de vida establecida en la Constitución a través del Sumak Kawsay que son derechos intrínsecos del ser humano, y además los derechos humanos que están establecidos en la Declaración Universal, lo cual conlleva a una responsabilidad social por parte del Estado que debe ser analizada de una manera profunda para inquirir una solución efectiva en el beneficio de los ecuatorianos.

Con el presente trabajo se pretende beneficiar a la ciudadanía en general y poder reafirmar el verdadero significado del derecho a la propiedad.

## **Objetivos**

### **General**

Determinar en qué medida el derecho a la propiedad se ve vulnerado en el momento mismo de la partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato”

### **Específicos**

- Estudiar en qué medida se da la vulneración delos derecho a la propiedad de los herederos en la zona urbana del Cantón Ambato.
- Definir la normativa existente con respecto a la partición de terrenos de los herederos en la zona rural del Cantón Ambato.
- Diseñar una alternativa de solución al problema planteado, mediante una propuesta de reforma a la ordenanza municipal de fraccionamiento territorial del Cantón Ambato.

## CAPÍTULO II

### MARCO TEÓRICO

#### **Antecedentes Investigativos**

El presente trabajo de investigación es original, una vez que se han revisado los archivos del Centro de Documentología e Información Científica de la Universidad Técnica de Ambato, no se encuentra investigación alguna relacionada con el tema en materia **“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”**, en consecuencia la investigación que se plantea y se desarrollará es auténtica y pertinente, pero puedo distinguir que algunas universidades se refieren a las variables de la presente investigación pero de manera separada como por ejemplo las que enumero a continuación:

Universidad Técnica de Ambato, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, carrera de derecho, con el tema: **“LA ENAJENACIÓN Y/O ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENO Y LA VULNERACIÓN DE LOS PRINCIPIOS Y DERECHOS CONSTITUCIONALES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES EN EL CANTÓN AMBATO”**, del autor Leonardo Darío Poaquiza Padilla, del año 2014, en la que concluye de la siguiente manera:

“El presente trabajo, ha permitido establecer, claramente, por las manifestaciones de la opinión ciudadana, mediante lo respondido en las encuestas y, habiendo sido analizadas concienzudamente que, se han identificado aquellas leyes, bajo las cuales, las figuras de enajenación y/o adjudicación de excedentes o diferencias de áreas de terreno, no están expuestas de forma clara para la población en el cantón Ambato”.



“Por lo presentado en líneas anteriores, se ha logrado cumplir con la recolección de información con el carácter de pertinente y útil, aquí en nuestro Cantón Ambato, información que nos ha permitido ser utilizada como referente para poder desarrollar este trabajo de investigación de manera clara y efectiva cuya información es de mucha utilidad”.

En cuanto a las conclusiones expuestas se puede determinar que la norma legal en este Caso la Ordenanza Municipal que establece el Fraccionamiento territorial del cantón Ambato, sobre los excedentes no se encuentra especificada de manera clara creando vacíos legales que afectan a la ciudadanía, y que se contraponen a las normas constitucionales.

Universidad Técnica de Ambato, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, carrera de derecho, con el tema: “LA TITULARIZACIÓN DE PREDIOS EN LA SUBSECRETARIA DE TIERRAS Y REFORMA AGRARIA Y EL DERECHO A LA PROPIEDAD PRIVADA”, del autor Cristian Darío Manobanda Cunalata, del año 2015, en la que concluye de la siguiente manera:

“La titularización de predios a pesar de ser un medio legal para obtener el dominio y la posesión del bien, no otorga dicho cometido ya que del total de los encuestados, una gran mayoría piensa que a pesar de obtener el título por este medio no le garantiza el derecho absoluto sobre la propiedad, en razón de que en muchas ocasiones estos mismos títulos son objeto de la reversión por qué no se ha hecho un análisis profundo del bien a adjudicar.

El Derecho Agrario dentro de la Ley de Desarrollo Agrario no es conocido por parte de quienes acuden a la Subsecretaría de Tierras y Reforma agraria a solicitarla titularización de predios, por ende existe un alto índice de irrespeto por esta ley a esto acompaña que es una Ley que se encuentra totalmente desactualizada lo que provoca un alto índice de inobservancia a este cuerpo legal, importante, pero con grandes vacíos legales.”.

Esta investigación y sus conclusiones ayudan a reafirmar mi criterio sobre el desconocimiento de la norma legal por parte de la ciudadanía, respecto al derecho de tierras evidenciando la vulneración del derecho a la propiedad contemplado dentro de

la Constitución de la República del Ecuador, sin tener un verdadero conocimiento de la norma y aún más al referirnos al tema de investigación, no contemplar una norma legal correcta.

### **Fundamentación filosófica**

El compromiso de la investigación está en buscar la esencia de los seres humanos en su comportamiento frente a la sociedad en la que se vive. El modelo o paradigma de investigación es Crítico – propositivo como una alternativa a la investigación social que se fundamenta en el cambio de la norma jurídica buscando que la misma se enmarque en el respeto al derecho a la propiedad contemplado en la Constitución de la República del Ecuador.

El paradigma de la investigación es crítico-propositivo ya que examina todos los fenómenos o consecuencias jurídicas que se desprende de la presente investigación, como es el analizar en qué manera se afecta el derecho a la propiedad de los herederos por el hecho de existir una Ordenanza Municipal de fraccionamiento Territorial para el cantón Ambato, y que la misma se contraponga a la partición de terrenos de herederos por no estar contemplados dentro de los metrajes establecidos, es propositivo porque partiendo de estos fenómenos y su análisis propone una solución positiva al problema social relacionado a reformar dicha Ordenanza con el fin de cumplir con lo que determina la norma Constitucional respecto a la propiedad.

Según: <http://paradigmasdeinvestigacion.blogspot.com/2009/02/paradigma-critico-la-alternativa-mas.html> (2016/09/012: 12h30) indica:

“El paradigma crítico induce a la crítica reflexiva en los diferentes procesos de conocimiento como construcción social y de igual forma, este paradigma también induce a la crítica teniendo en cuenta la transformación de la realidad pero basándose en la práctica y el sentido. Al utilizar el método inductivo-deductivo para llegar al conocimiento es claro que prevalece sobre todo aspecto la utilización de diversas fuentes e interpretaciones de los hechos para llegar así a una transformación de la realidad, enfocados directamente en la comprensión e interpretación de los hechos y de sus implicados. En los diferentes procesos educativos para la descripción y comprensión de los diferentes fenómenos, al docente investigador se le facilita el

utilizar tanto datos cualitativos como el conocimiento científico para así transformar una realidad bien sea social o humana”.

Dentro del enfoque crítico y el énfasis de un enfoque interpretativo, podemos decir que juntos comparten un criterio de lo práctico, donde el sujeto se desempeña. Con el fin de una vez determinado los parámetros de la investigación proceder a dar una solución al problema planteado convirtiéndose en propósito al proponer una alternativa de solución.

### **Fundamentación legal**

El presente trabajo que se investiga se sustentará, apoyará, y; amparará en La Constitución de la República del Ecuador, La declaración Universal de los Derechos Humanos y el Código Civil, para lo cual me permito analizar cada uno de ellos:

### **Constitución de la República del Ecuador**

**Art. 14.-** “Se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*”.

“Se declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados”.

**Art. 66. 26.-** “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”

**Art. 321.-** “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”.

**Art. 322.-** “Se reconoce la propiedad intelectual de acuerdo con las condiciones que señale la ley. Se prohíbe toda forma de apropiación de conocimientos colectivos, en el ámbito de las ciencias, tecnologías y saberes ancestrales. Se prohíbe también la apropiación sobre los recursos genéticos que contienen la diversidad biológica y la agro-biodiversidad”.

Art. 323.- “Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación”.

Art. 324.- “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”

**Art. 82.-** “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*”.

De los artículos antes anotados me permito indicar que el estado reconoce el derecho a la propiedad en todas sus formas, así como en la intelectual, y que está consagrado como la garantía de acceso de todos y cada uno de los ciudadanos.

### **Declaración Universal de los Derechos Humanos**

**Artículo 17.1.-**Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

### **Código Civil**

**Art. 599.-** “El dominio que se llama también propiedad, es el derecho real de 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”.

## **Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial en el Cantón Ambato.**

**Art 12,**“Permite el fraccionamiento en divisiones sucesorias en parcelas de hasta el 50% menos de la superficie de lote establecido en las normas particulares de cada sector siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y o legitimarios, esta autorización se podrá conceder por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de división no vuelvan a subdividirse, ni a título de particiones sucesorias, excepto si son sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal”.

Art. 18 “Fraccionamiento en área rural.- Fuera del área urbana de la ciudad de Ambato, del área de control urbano y del área urbana y de expansión urbana de la cabecera parroquial rural, en el suelo rural del cantón Ambato, se permitirá exclusivamente uso de suelos para zonas agrícolas, pecuarias y forestales de acuerdo con las clases constantes en el plano de “uso potencial de suelo”

1. Capa Vegetal
2. Laderas y quebradas
3. Protección de las cuencas hídricas
4. Zona agrícola

“En tal razón no se permitirá fraccionamientos destinados a programas y proyectos múltiples en las primeras tres clases”.

“En los fraccionamientos agrícolas el área mínima del lote hasta la costa 2.800 metros sobre el nivel del mar será de 1000m<sup>2</sup>. Entre la costa 2800 hasta 3600 el área mínima del lote 2500 m<sup>2</sup>, sobre la costa de 3600 m<sup>2</sup> ya no se permite ningún fraccionamiento”.

De lo anotado podemos indicar que existe una cierta cantidad de metros para poder acceder a la partición, sin embargo dentro de esto no se considera la actualidad social, familiar y económica de las familias de la zona rural, ya que la mayoría de

estos al encontrarse en situación de herencias dejados por sus antecesores no pueden realizar las divisiones correspondientes ya que no cuentan con el metraje determinado en dicha ordenanza y que esto a su vez no afecté a los derechos de ninguno de los herederos dejados por el causante.

### **Fundamentación social**

Si bien es cierto que la Constitución de la República del Ecuador determina el derecho a la propiedad de cada una de las personas lo que es concordante con lo que determina el Código Civil Ecuatoriano vigente a la presente fecha, no es menos cierto que los Gobiernos Autónomos Descentralizados son los encargados de establecer políticas para el manejo de su jurisdicción, por lo cual se ha emitido la correspondiente ordenanza para normar el Fraccionamiento Territorial, esta no se ha basado en una realidad social, afectado de manera directa a la sociedad y a las familias ambateñas al determinar cierta delimitación en metros para proceder a la partición de los predios rurales, y más aun sin establecer una salvedad en caso de derechos sucesorios como lo termina en el Art. 12 de la mencionada Ordenanza respecto al derecho hereditario para las zonas urbanas.

El ser un estado Constitución de derechos y justicia, donde prima la igual jurídica se debe establecer una nueva normativa o reformar la ya vigente con el fin de no afectar a derechos jerárquicos como es el derecho a la propiedad.

## CATEGORÍAS FUNDAMENTALES

Gráfico 2: Categorías Fundamentales

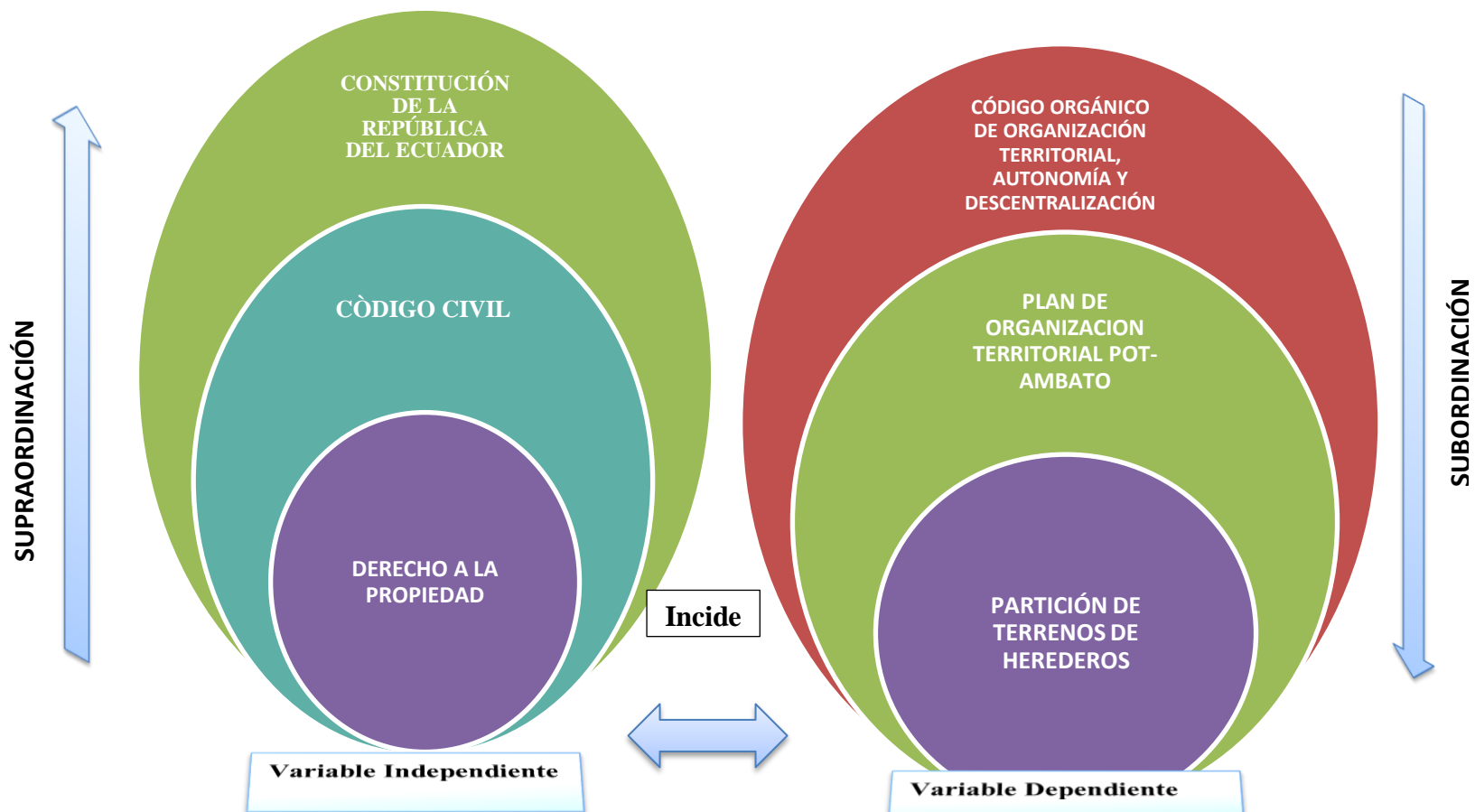
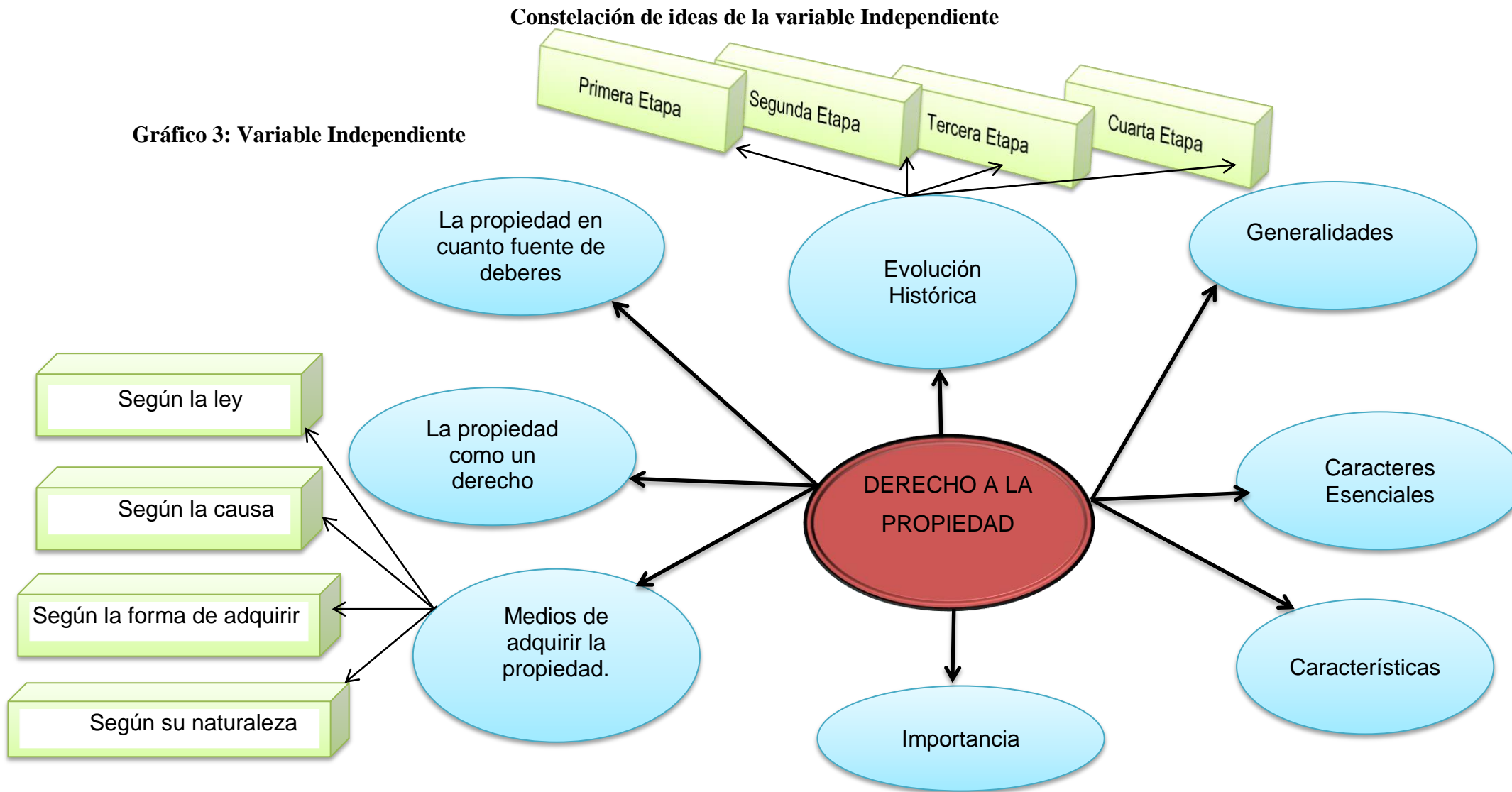


Gráfico 2: Categorías Fundamentales

Elaborado por: José Gabriel Andaluz Espejo

**Gráfico 3: Variable Independiente**



**Gráfico 4:** Constelación de ideas  
**Elaborado por:** José Gabriel Andaluz Espejo  
**Fuente:** Variable Independiente



### Constelación de ideas de la variable Dependiente

Gráfico 4: Variable Dependiente

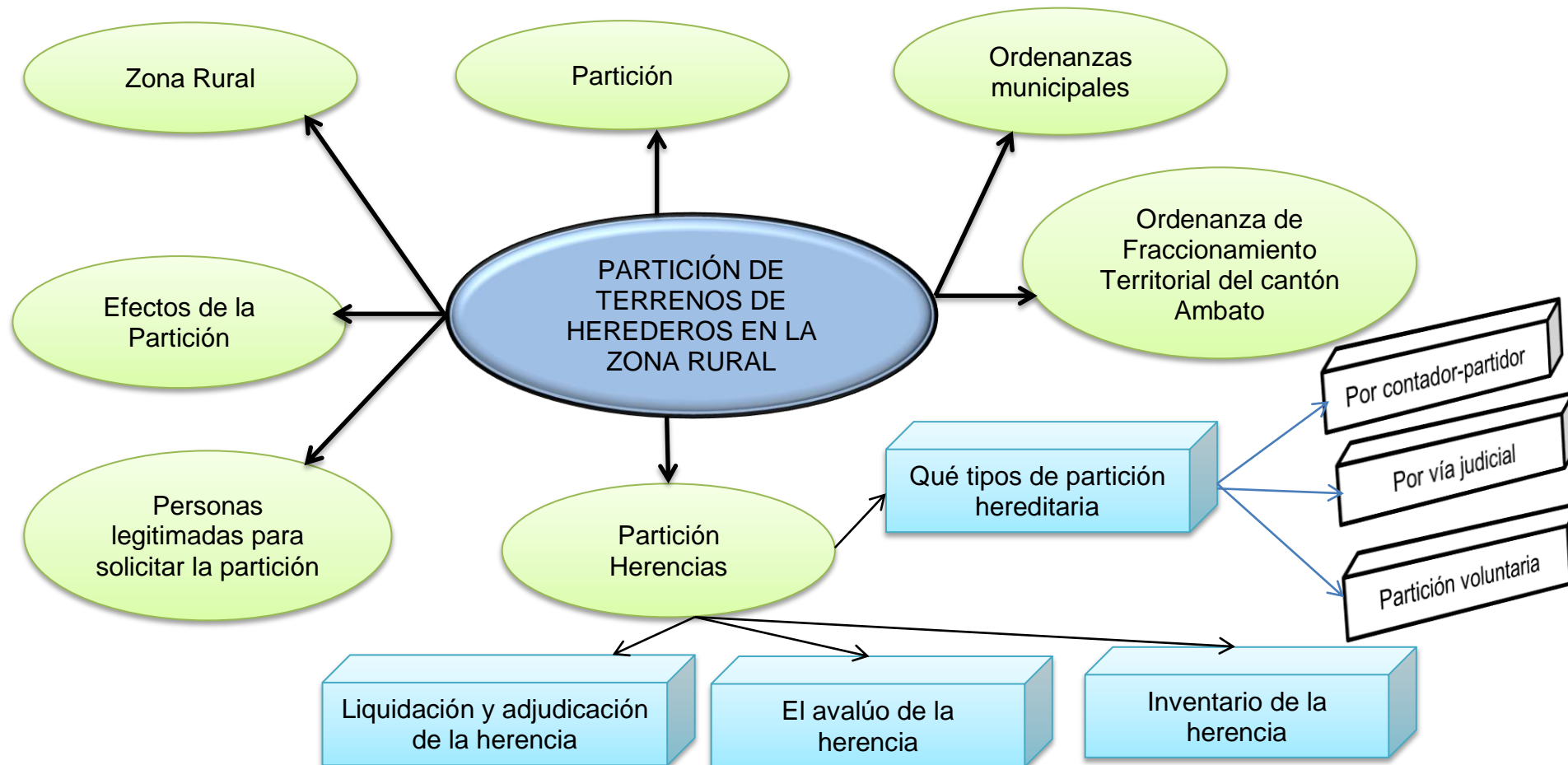


Gráfico 4: Constelación de ideas  
Elaborado por: José Gabriel Andaluz Espejo  
Fuente: Variable Dependiente

## **Marco Doctrinario**

### **COSNTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR**

La constitución de la República del Ecuador es el fundamento y la fuente de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno.

La supremacía de esta constitución la convierte en el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y está por sobre cualquier otra norma jurídica. La constitución proporciona el marco para la organización del Estado ecuatoriano, y para la relación entre el gobierno con la ciudadanía ecuatoriana.

Según Kelsen (2012), en su obra Teoría de la Constitución, pág. (453) en su sentido lógico-jurídico, manifiesta:

“Constitución es la norma fundamental o hipótesis básica; la cual no es creada conforme a un procedimiento jurídico y, por lo tanto, no es una norma positiva, debido a que nadie la ha regulado y a que no es producto de una estructura jurídica, sólo es un presupuesto básico”.

“Precisamente, a partir de esa hipótesis se conforma el orden jurídico, cuyo contenido está subordinado a la norma fundamental, sobre la cual radica la validez de las normas que constituyen el sistema jurídico”.

Es el cuerpo legal normativo de un Estado en donde se encuentran regulados principios, garantías derechos y obligaciones de la administración pública en favor de los administrados, como en relación de los ciudadanos con el Estado.

Es considerada también como un texto de carácter jurídico-político fruto del poder constituyente que fundamenta todo el ordenamiento, situándose en él como norma que recoge, define y crea los poderes constituidos limitándolos al servicio de las personas. Además, tendrá el carácter de norma suprema, de manera que prevalecerá sobre cualquier otra que fuese posterior y contraria a ella. Al decir de Kelsen, es la norma que da lógica a todo el sistema. El derecho común surgirá de ella por mecanismos de derivación y aplicación.

Para Fernando Lassalle (2013) “Teoría de la Constitución” manifiesta:

“Una Constitución no sería tal, si no refleja la realidad política de un Estado, con ello, nos quiere señalar que una Constitución refleja la realidad. Todo régimen posee una serie de hojas de papel en el que se inscriben los principios fundamentales que rigen el funcionamiento del Estado, en torno a los cuales se une su población; ese documento legal supremo que estructura y señala el funcionamiento del Estado, en torno a los cuales se une su población; ese documento legal supremo que estructura y señala el funcionamiento de la vida del Estado, sólo sería una hoja de papel, si no corresponde con la realidad”

La constitución por ende es la encargada de regular el estado con la sociedad, que se fundamenta como la estructura y funcionamiento de un país.

Para el estudio del presente tema debo manifestar que la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 66. 26 determina.- “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”

Por lo tanto la propiedad como un derecho consagrado en la constitución, el de acceso para todos y todas las personas que forman parte del estado, sin embargo debe regirse por las normas internas de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, la cual debe estar apegada a la norma suprema y respetar la misma, por ello la investigación se centra en la Ordenanza que está afectando a derechos constitucionales respecto a los herederos.

## **CODIGO CIVIL**

El Derecho civil y procesal civil es una rama del Derecho procesal que regula la actuación ante los Tribunales para obtener la tutela de los derechos en asuntos de naturaleza civil o mercantil.

Según Carnelutti Francesco (1997), en su libro Instituciones del Proceso Civil, editorial librería el foro, pág. (345), manifiesta:

“Derecho civil denota la suma de los actos que se realizan para la composición del litigio”.

“El proceso se lo puede definir como el conjunto de actos mediante los cuales se constituyen, desarrolla y termina la relación jurídica que se establece entre el juzgador, las partes y las demás personas que en ella intervienen; y que tiene como finalidad dar solución al litigio planteado por parte, a través de una decisión del juzgador basada en los hechos afirmados y probados y en el derecho aplicable”

Es una rama del Derecho que norma las leyes civiles con respecto a las personas bienes, contratos y sucesiones, los cuales están sujetos de derecho, por medio del procedimiento de esta materia y en base a la norma recurren al órgano jurisdiccional para hacer valer sus propios derechos y resolver incertidumbres jurídicas.

Es la rama del Derecho que estudia el conjunto de normas y principios que regulan la función jurisdiccional del estado y que fijan el procedimiento que se ha de seguir para obtener la actuación del Derecho Positivo.

En definitiva lo puedo definir como el conjunto de normas jurídicas y principios del Derecho que regulan las relaciones personales o patrimoniales, voluntarias o forzosas, entre personas privadas o públicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público, o incluso entre las últimas.

Es por ello lo importante del derecho civil ya que es quien regula a las personas, bienes y sucesiones como el presente caso, ya que se busca establecer un camino legal que conlleve al respeto de la norma constitucional, apegadas a la Ordenanza pero que la misma no afecte a derechos sucesorios sobre la propiedad dejada por los causantes en las zonas urbanas.

### **Derecho a la propiedad**

Según Pallares E. en su obra “Revista de la Facultad de Derecho de México”, ISSN 0185-1810, N°. 169-171, 1990, indica: “Es el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión de lo ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro”.(págs. 199-206)

Según de Pina y Pina Vara en su obra “Diccionario Jurídico” indica: “Es el derecho

de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero”(Pág.: 345)

Según Rojina Villegas (2000) en su obra “Derecho Civil” indica: “Esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto” (pág. 35)

La propiedad es un derecho real que consiste en el grado máximo de poder sobre una cosa de la que se es titular. El derecho civil lo define en términos absolutos como derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes, la Constitución de la República del Ecuador además la reconoce como derecho fundamental, establece que la función social determinará su contenido, de acuerdo con las leyes.

Es uno de los temas que más controversia provoca en los círculos políticos y jurídicos. De la determinación de su carácter de derecho, de su alcance y limitaciones, depende en mucho la definición de las ideologías y del sistema político y económico que rigen a los estados.

Aplicando la definición del derecho real a la propiedad antes indicado, diremos que esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

En el Derecho Civil lo que interesa al tratar de la Propiedad es la forma jurídica de las facultades o poderes del Hombre sobre las cosas, la relación de pertenencia o apropiación sobre las mismas. Lo que parece en este momento el punto esencial del concepto es la actuación que puede realizar el propietario sobre un Bien Económico. Se contempló la valoración jurídica de/fenómeno de goce o utilización de las cosas; o sea de una actividad concreta que arrancando de una base subyacente económica, se traducen una relación jurídica que permite al propietario el poder decidir el destino económico del bien.

## **Evolución Histórica del Derecho a la Propiedad**

Partiremos del derecho romano primitivo, sin preocuparnos de otros más antiguos, porque ya no tienen propiamente importancia desde el punto de vista civil. Corresponde principalmente a la sociología estudiar la historia de estas instituciones fundamentales.

A nosotros nos interesa por ahora la trascendencia histórica que tuvo y sigue teniendo el concepto romano de la propiedad. Haremos el estudio de los siguientes periodos o etapas:

1. La propiedad en el derecho romano, desde el primitivo hasta Justiniano.
2. A partir de Justiniano hasta el código civil francés o código Napoleón (1804).
3. La evolución sufrida por el derecho de propiedad en los códigos de 1870 y 1884, relacionados con el código Napoleón y con el precepto contenido en la declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789.
4. El derecho de propiedad en la actualidad.

**Primera etapa:** el derecho de propiedad al través de la evolución sufrida en el derecho romano este estudio solo tiene por objeto precisar que modificación substanciales sufre la propiedad en el derecho romano, este la considero como un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de un caso.

Esta era la característica del dominio ex jure quiritum. Después vino el concepto de propiedad que se elaboró en el derecho pretoriano.

En derecho romano, además de estas tres características de derecho absoluto, exclusivo y perpetuo, se fijaron los tres elementos clásicos jusutendi, jusfruenti y jusabutendi.

**Segunda etapa.-** desde Justiniano hasta el código Napoleón, no obstante que el derecho de Justiniano se logra suprimir las diferencias de carácter político en la

propiedad, y que se llegó a un concepto único del dominio, comienza, a partir de la época feudal, por la organización especialísima del estado, a marcarse nuevas diferencias, pero en sentido inverso y con una trascendencia de mayor alcance.

Las tierras, no solo gozaban del derecho de propiedad en el sentido civil, para usar, disfrutar y disponer de los bienes, sino que también tenían el imperio para mandar sobre los vasallos que se establecían en aquellos feudos, el señor feudal se convirtió así en un órgano del estado.

En el estado feudal la propiedad o dominio otorgo el imperio todo el estado descansada en este principio; los señores feudales, por razón del dominio que tenía sobre ciertas

**Tercera etapa.-** Abarca los Códigos de 1870 y 1884: El Código de 1870 establece que la propiedad "es el derecho de gozar, de disponer de una cosa sin más limitaciones que las que fijen las leyes".

(Art.827).El Código de 1884.- Definió de la misma manera a la propiedad en su artículo 729, estos códigos ya no son una reproducción del concepto Napoleónico, sino introducen una modificación esencial a la propiedad, adelantándose en cierta forma a las legislaciones del siglo pasado.

También este Código (1883) establece su Art.730 que la propiedad es inviolable y que no puede ser atacada sino por utilidad pública y previa indemnización.

En este último artículo encontramos la posibilidad de restringir la propiedad, cuando exista una razón de orden público, que pueda llevarnos a la modificación, sino incluso a la extinción total del derecho de propiedad mediante expropiación.

**Cuarta etapa.-** Comprende el derecho de propiedad en la actualidad, según Duguit L. (2000) En su obra “ Manual de Derecho Constitucional” Teoría General del Estado, indica: “*considera que el derecho de propiedad no puede ser innato en el hombre y anterior a la sociedad*”.

Los derechos no pueden ser anteriores a la sociedad, ni sociológica ni jurídicamente, para que el derecho no concibe sino implicando una relación social, y no puede haber, por consiguiente, ese derecho absoluto antes de formar parte del grupo, el derecho de propiedad es una función social y no un derecho subjetivo, absoluto, inviolable; anterior a la sociedad y al estado.

### **Generalidades**

Los derechos reales, que consisten en los diferentes beneficios que el hombre puede obtener de una cosa, son en número limitado.

Las legislaciones modernas no han aumentado su lista, quedando, sobre poco más o menos, los mismos que había en derecho romano

Unos han sido organizados por el derecho civil, y los otros han sido admitidos y sancionados por el derecho pretoriano.

Los jurisconsultos romanos no definen el derecho de propiedad, que, en efecto, escapa a toda definición por su sencillez y extensión, pues es el derecho más completo que se pueda tener sobre una cosa corporal. Por eso, solo se limitan a estudiar los diversos benéficos que procura la propiedad. Según un análisis que germina en los textos, pero que ha sido precisado y desarrollado por nuestros autores antiguos, esto beneficios se resumen en el uso, el fruto, y el abuso.

El propietario investido de semejantes facultades tiene pues, sobre su cosa un poder absoluto, teniendo derecho para hacer lo que mejor parezca, aunque la ley puede imponerle ciertas restricciones, de las cuales admitía varias el derecho romano. He aquí algunos ejemplos:

- a) La ley de las 11 tablas prohibidas a la propietaria cultivar su campo o edificar hasta la línea divisoria de los fundos vecinos, debiendo dejar libre un espacio de dos pies y medio.



- b) El propietario de un fundo de tierra debe abstenerse de hacer trabajos que puedan cambiar el curso de las aguas de lluvia, a sean susceptibles de dañar a los fundos superiores o inferiores. La ley de las 12 tablas daba al vecino amenazado del perjuicio la acción para hacer restablecer el estado primitivo en sus lugares.
- c) Los romanos, al parecer, no conocieron como principio la expropiación por causa de utilidad pública, aunque se encuentra ciertos casos en que los particulares han sido expropiados por interés general; por ejemplo, la reparación o arreglo de los acueductos de roma.

Por otra parte, y por razón misma del carácter absoluto de su derecho sobre la cosa, el propietario puede restringirle concediendo a otra persona alguna de las ventajas de que goza. Aquellos a quienes conceden estos atributos, separados de la propiedad, tienen derechos reales sobre la cosa de otro. Ella se encuentra a este respecto en un estado de sumisión, y estos derechos reales jura in re aliena se llama servidumbres.

La propiedad puede también ser limitada de otra manera. Supongamos que un fundo de tierra ha sido legado a 2 personas; estos legatarios serán propietarios de él con el mismo título, pues los 2 iguales derechos sobre cada molécula del fundo todo entero y entonces se dice que está en estado de indivisión o de comunidad, es decir que son copropietarios.

Desde los primeros siglos de roma, la propiedad está organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas. A ejemplo de otros pueblos, los romanos solo admiten una clase de propiedad, el dominio ex jure quiritium, que se adquiere por modos determinados, fuera de los cuales no podrá constituirse: una de 2, o es propietario o no es.

### **Caracteres Esenciales del Derecho De Propiedad**

La doctrina ha encontrado en el derecho de la propiedad unas características que se han considerado para algunos indiscutibles, cuando en el tema esto es algo que se presenta como polémico.

Según MONTES, V. en su obra “Comentarios al Código Civil...”, indica: *“Tradicionalmente, ha sido la doctrina civilista pacífica en este punto. El presupuesto de esta concepción lo constituye la constatación de que la propiedad ha sido históricamente el modelo o paradigma de derecho subjetivo, en el que es fundamental el otorgamiento de máximo poder para el individuo”*. (p. 107.)

Es tan cierto esto que llega a ser tan amplio ese poder que atribuido el derecho se desinteresaría de su ejercicio, en otra parte del trabajo se tiene que ver hasta qué punto estos caracteres pueden permanecer vigentes hoy en día.

Según CASTAN, J. en su obra “Derecho Civil”. Indica: *“Toda la doctrina empieza hablando del carácter ABSOLUTO del derecho de la propiedad. La nota de absoluto no puede entenderse en el sentido de despótico ni puede oponerse a que el dominio tenga limitaciones impuestas por el interés general”* (p. 91.)

Por lo cual se entiende que el derecho a la propiedad no es real, pues la propiedad, no obstante ser el derecho más pleno que puede ostentar el hombre sobre las cosas, nunca ha sido ni será históricamente un derecho absoluto ni ilimitado, sino que ha estado “delimitado” por el ordenamiento jurídico.

En cualquier caso la idea es la misma, El término de “EXCLUSIVIDAD” aparece en todos los civilistas consultados, aunque siempre matizado y suavizado, según Espín lo refleja como el poder ilimitado sobre la cosa y habla de “exclusivo puesto que impide el goce de la cosa por los demás. Pero coincide con la doctrina moderna pues el interés público limita esa absolutividad; el ser exclusivo es una nota que es común a todos los derechos reales.

Este carácter absoluto queda, por tanto, siempre reflejado pero no vigente de antemano.

De hecho, la doctrina moderna no señala el carácter de absoluto del derecho de la propiedad. Según CALLAGHAN, X. En su obra “Compendio de derecho civil...” indica:

“La PERPETUIDAD del derecho de propiedad tampoco tiene un grado de sintonía entre todos los autores, pues primero se sostenía que no está sujeto a limitación de tiempo y puede durar tanto cuanto la cosa, pese a reconocer sus atenuaciones. Más correcta parece la matización de que signifique la perpetuidad que el derecho de dominio esté llamado a durar ilimitadamente entre las manos de sus sucesivos dueños hasta el infinito, sin perjuicio de que a un titular concreto se le atribuya tal derecho sólo por un tiempo cierto y limitado, pues cabe un pacto tal en nuestro derecho” (p. 75.)

Según CARRETERO SÁNCHEZ S, (2014) en su obra “Bases Sociológicas del Concepto En la sociedad Postindustrial” manifiesta: “Estos son pues los caracteres clásicos que se han tenido por firmes en la propiedad (absolutes, exclusividad, perpetuidad).

### **Características del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad o dominio posee las siguientes características:

1. Es un derecho real
  2. es absoluto
  3. exclusivo y excluyente
  4. Es perpetuo
  5. Es elástico
  6. Es transferible, transmisible, cesible, prescriptible, gravable y embargable.
- **La propiedad es un derecho real;** La propiedad es lo primordial y fundamental de los Derechos Reales, ya que los demás parten de ella.
  - **La propiedad es un derecho autónomo;** ya que es oponible (erga omnes) los demás están obligado a respetar el dominio del propietario.
  - **El derecho de propiedad es perpetuo;** la propiedad no se extingue, no tiene limitación temporal, es un derecho perpetuo.
  - **Es un derecho exclusivo;** La propiedad es exclusiva porque solo le concede al propietario la facultad de usar, gozar y disponer un bien con exclusión de los demás.

- **Es un derecho inviolable;** Lo garantiza la Constitución cuando dice que; el derecho de propiedad es inviolable, el estado la garantiza, se ejerce en armonía del bien común y dentro de los límites de la ley.

Es un derecho elástico; La propiedad es pura y se encuentra al margen de toda carga o gravamen, sin alterarse su unidad esencial, es un derecho autónomo; No depende de ningún otro derecho, es un derecho principal e independiente.

### **Importancia del derecho de propiedad**

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por la ley. El propietario tiene acción contra el poseedor de la cosa para reivindicarla. Hay que mencionar un aspecto muy importante aquí y es que nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y por graves motivos de utilidad pública, previa siempre la correspondiente indemnización.

Otro aspecto importante, es que debemos tener presente, que cuando nos referimos al derecho de propiedad, este abarca no solo ciertos aspectos como lo son: una casa, un terreno, inclusive la propia vida, sino que este va más allá y ampara varios derechos pero cada uno con su propio criterio y formación legal independiente uno del otro.

### **Medios de adquirir la propiedad.**

Pueden clasificarse desde distintos puntos de vista, en:

1. Adquisición a título universal y a título particular.
  2. Adquisiciones primitivas y derivadas.
  3. Adquisiciones a título oneroso y a título gratuito.
- a) Adquisiciones a título universal y a título particular.- se entiende por adquisición a título universal, aquella por lo cual se transfiere el patrimonio, como universal jurídica, ósea como conjunto de derecho y obligaciones, constituyendo un activo y un pasivo.

- b) Adquisiciones primitivas derivadas.- por forma primitiva se entiende aquella en la cual la cosa no ha estado en el patrimonio de determinada persona, de suerte que el adquirente de la misma cosa no la recibe de un titular anterior, sino que ha permanecido sin dueño, siendo el primer ocupante de la misma.
- c) Adquisición a título oneroso y a título gratuito.- en la primera el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio del bien que recibe, y como ejemplo tenemos los contratos onerosos: la compraventa, la permuta, la sociedad, en los cuales se transmite el dominio de un caso a cambio de un contraprestación
- d) Además de estas 3 formas de transmisiones en atención a su naturaleza, puede hacerse otra clasificación en razón de la causa, distinguiendo de transmisiones por acto entre vivos y por causa de muerte.

**Según su naturaleza:** a título universal, particular, oneroso y gratuito:

1. **Universal**, significa que se transmite el patrimonio con universalidad jurídica, ejemplo: la herencia.
2. **Particular**, significa que se transmiten bienes determinados, ejemplo: los contratos, legados y donaciones.
3. **Oneroso**, significa que el adquirente paga un cierto valor en dinero, bienes o servicios, a cambio de los bienes que reciba, ejemplo: el contrato de compraventa.
4. **Gratuito**, quiere decir que el adquirente recibe un bien, sin tener que cubrir una contraprestación, ejemplo: la donación, herencia o legado.

**Según la forma de adquirir:** en primitivas u ordinarias o derivadas:

1. **Primitivas u ordinarias**, quiere decir, que la cosa no estaba en el patrimonio de determinada persona, esto es no ha tenido dueño, ejemplo: los casos de ocupación y accesión.

2. **Derivadas**, significa que supone una transmisión de un patrimonio a otro, ejemplo: compraventa, herencia, prescripción y adjudicación;

**Según la causa:** por acto entre vivos y por sucesión por causa de muerte:

1. En el caso de transmisión por acto entre vivos, es un acto jurídico en general.
2. En el caso de sucesión por causa de muerte tenemos: la herencia, el testamento y los legados.

**Según la ley:** tradición, ocupación, accesión (natural, aluvión, avulsión, nacimiento de isla, mutación de un cauce de un río artificial inmueble y mueble), prescripción (ordinaria y extraordinaria) y fideicomiso:

1. **La Tradición**, tenemos que señalar, que es un modo de adquirir el dominio de las cosas y, consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte, la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra, la capacidad e intención de adquirirla.
2. **La ocupación**, es un modo de adquirir el dominio de las cosas que no pertenecen a nadie y cuya adquisición no está prohibida por las leyes ecuatorianas o por el derecho internacional. La casa y la pesca son especies de ocupación, por las cuales se adquiere el dominio de los animales bravíos y de otros.
3. **La accesión**, es un medio de adquirir la propiedad, mediante una extensión de dominio; se adquiere la propiedad mediante la unión o incorporación de una cosa secundaria a una principal; así el dueño de la principal adquiere la accesión, además de los frutos como los productos por ser una consecuencia de la propiedad.

- a. Recordemos, que la accesión puede ser: natural o artificial.
  - b. La accesión natural, presenta las siguientes formas: aluvión, avulsión, nacimiento de isla y mutación del cauce de un río.
  - c. La accesión artificial, puede darse en inmuebles y en muebles. En inmuebles mediante la edificación, la plantación y la siembra; mientras que en muebles, mediante la incorporación, confusión, mezcla y especificación.
4. **La prescripción**, es un modo de adquirir las cosas ajenas o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas, o no haberse ejercido dichas acciones o derechos, durante cierto tiempo y concurriendo los demás requisitos legales. Una acción o derecho se dice que prescribe cuando se extingue por prescripción (sobre este tema tengo un libro publicado).
5. **El fideicomiso**, es un concepto, que no solo manifiesta la relación entre dos personas, sino también las relaciones que pueden suscitarse entre dos y en ocasiones entre varias personas, con derechos y obligaciones más o menos equivalentes, pero todos conectados por un solo concepto, que es precisamente el fideicomiso, cuyos modelos de contratos constan en el presente trabajo.

Uno de los conceptos más precisos sobre esta materia, expresa que la fiducia, es un negocio jurídico, en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de este o de un tercero, llamado beneficiario o fideicomisario.

### **La propiedad como un derecho fundamental subordinado a una función social**

La Constitución reconoce el derecho a la propiedad, en los términos que señala la ley; y por su parte, indica que la propiedad, en cualquiera de sus formas y mientras

cumpla su función social, constituye un derecho que el Estado reconocerá y garantizará para la organización de la economía.

Se añade que Deberá procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo.

La organización y el funcionamiento de la economía responderán a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e iguales derechos y oportunidades para acceder al trabajo, a los bienes y servicios; y a la propiedad de los medios de producción.

Este tratamiento constitucional de la propiedad no comporta una simple cuestión de orden, sino que de él puede deducirse la doctrina que presenta la Constitución de la República respecto de este derecho. En efecto, la Constitución de la República concibe a la propiedad como un "derecho civil", desde el plano del individuo, y en cuanto es un medio para lograr el pleno desenvolvimiento moral y material de la persona.

Desde este plano, la propiedad tiene vínculos con otros derechos fundamentales, en primer término, con el de una vida digna, y de igual forma, con la libertad de trabajo y de empresa, pues la propiedad es expresión objetivada de la fuerza creadora del hombre, a través de su labor e ingenio.

Sin embargo, la Constitución vuelve a referirse a la propiedad con subordinación a una función social, y la reconoce y garantiza como un derecho en la perspectiva de la "organización de la economía", la cual se somete a los principios constitucionales. La conjunción armónica de los postulados constitucionales traduce la simultánea y unívoca condición de la persona: ser individual a quien debe reconocérsele el derecho de aprovechar el fruto de su libertad y de su trabajo, y concomitantemente, el de contar con bienes que satisfagan sus necesidades en aras de una vida digna. Pero ser individual que, al mismo tiempo, tiene natural vocación social, que vive en sociedad como miembro, y que no puede abstraerse de las obligaciones que ella implica.



Se trata de la justicia que reclama el individuo, conjugada con la justicia que reclama la sociedad en la que está inserto.

### **La propiedad en cuanto fuente de deberes**

Hablar de una función social de la propiedad significa, en suma, reconocer en ella una fuente de deberes frente a la sociedad, lo cual incide definitivamente en el contenido esencial del derecho que nos ocupa. En efecto, la propiedad no se concibe, respeta y reconoce únicamente como derecho individual, sino que también la Constitución le asigna la misión de procurar el incremento y la redistribución del ingreso, y de permitir el acceso de la población a los beneficios de la riqueza y el desarrollo, por lo cual se le asigna un papel trascendental en la organización de la economía.

Esto marca decisivamente el contenido esencial del derecho de propiedad, no debe concebirse solamente como el límite estático a su ejercicio, o incluso como pauta para decidir el sacrificio de la situación patrimonial del ciudadano, sino como elemento de la activa participación del propietario en la realización del bien común. De este modo, la propiedad se garantiza también desde el plano social, mientras sirva al bien común.

Según PÉREZ ROYO J. citando a un fallo del Tribunal Constitucional Español, manifiesta:

“La Constitución reconoce un derecho a la propiedad privada que configura y protege, ciertamente, como un haz de facultades individuales sobre las cosas, pero también, y al mismo tiempo, como un conjunto de deberes y obligaciones establecidas, de acuerdo con las leyes, en atención a los valores e intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio está llamada a cumplir. Por ello la fijación del "contenido esencial" de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social definen, por tanto, inescindiblemente el contenido del derecho de propiedad”.

De lo manifestado me permito indicar que los principios del Estado Social de Derecho acogidos por la Constitución, reflejan su alejamiento de la visión individualista que de la propiedad, como derecho ilimitado y arbitrario, tuvo en el ordenamiento jurídico ecuatoriano y el pensamiento liberal de épocas antiguas.

Recordando la Norma Constitucional de 1830 en su artículo 62 disponía: “Nadie puede ser privado de su propiedad, ni esta aplicada a ningún uso público sin su consentimiento y sin recibir justas compensaciones a juicio de buen varón. Nadie está obligado a prestar servicios personales que no estén prescritos por ley”.

El artículo 571 del Código Civil vigente en 1889 decía: “El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra ley ó contra derecho ajeno”.

La evolución de estas ideas, que responden a las doctrinas de esas épocas, las pone de manifiesto Duguit L. (2000) en su obra “Compendio de Derecho Civil” manifiesta:

“El concepto de propiedad que se habían formado los autores de la Declaración de derechos (se refiere a la de 1789) y los del Código civil, no responde ya, ciertamente, al estado actual del derecho. Ya no es la propiedad, incontestablemente, aquel derecho subjetivo del individuo que el Código civil definía el derecho de disponer de las cosas de la manera más absoluta” (art. 544), derecho absoluto, manifestación por excelencia de la autonomía individual, derecho que implica para el propietario la facultad plena, omnímoda, de usar, gozar y disponer de la cosa, y, al mismo tiempo, el poder de no usar, de no gozar, de no disponer de la cosa misma, y, por consiguiente, de dejar sus tierras sin cultivo, sus casas sin ser habitadas ni entretenidas, sus solares urbanos sin construcciones, sus capitales mobiliarios”

Hoy, la propiedad deja de ser el derecho subjetivo del individuo, y tiende a convertirse en la función social del detentador de capitales inmobiliarios e inmobiliarios. La propiedad implica, para todo detentador de una riqueza, la obligación de emplearla para acrecer la riqueza social, y, merced a ella, la interdependencia social. Sólo él puede cumplir cierto menester social. Sólo él puede aumentar la riqueza general, haciendo valer la que él detenta. Se halla, pues, socialmente obligado a cumplir aquel menester, a realizar la tarea que le incumbe en

relación a los bienes que detenta, y no puede ser socialmente protegido si no la cumple, y sólo en la medida en que la cumple.

La función social de la propiedad también implica un rol activo del Estado en la regulación de la misma, a más de que le faculta para definir los intereses sociales a los que se subordina.

En primer término, la propiedad que se reconoce y garantiza para la organización de la economía debe guardar congruencia con los principios rectores de esta última, que se encuentran precisados en la Constitución de la República en los siguientes términos: *“La organización y el funcionamiento de la economía responderán a los principios de eficiencia, solidaridad, sustentabilidad y calidad, a fin de asegurar a los habitantes una existencia digna e iguales derechos y oportunidades para acceder al trabajo, a los bienes y servicios: y a la propiedad de los medios de producción”*

A más de ello, los criterios de protección del medio ambiente y del desarrollo sustentable, de promoción de la agricultura y de la vivienda, de defensa del patrimonio cultural, entre otros, definen los intereses sociales que regulan el derecho de propiedad.

Las leyes también pueden establecer otros intereses sociales que regulan y limitan el derecho de propiedad, como es el caso del turismo, de la defensa nacional, de la electrificación, de la vialidad, y otros más que se encuentran establecidos en diversas disposiciones normativas.

### **EL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)**

Es el cuerpo legal que la Asamblea Nacional debía aprobar por mandato constitucional de la disposición transitoria primera, la profunda desigualdad en el desarrollo territorial fue uno de los motivos para impulsar un proyecto legal ambicioso de reorganización territorial que garantice la autonomía efectiva y a la vez promueva la descentralización y democratización de los diferentes niveles de gobierno.

La ley se estructura con base a los principios de unidad, solidaridad, equidad territorial y participación ciudadana, coordinación y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, sustentabilidad del desarrollo.

El Código desarrolla la organización territorial en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Se establece a los distritos metropolitanos autónomos, las circunscripciones territoriales indígenas, afro ecuatorianas y montubias y a la provincia de Galápagos como regímenes especiales, que son formas de gobierno y administración del territorio, constituidas por razones de población, étnico culturales o de conservación ambiental.

A diferencia del modelo discrecional de descentralización, el Código regula, de conformidad con la Constitución, un sistema nacional de competencias que será un modelo obligatorio, progresivo y por niveles.

Respecto a los recursos económicos se toma como base el año 2010, se repartirá un monto igual al entregado a los gobiernos autónomos en este año, el mismo que comprenderá todas las leyes generales y especiales existentes a favor de los gobiernos descentralizados. El monto excedente se repartirá utilizando la fórmula de aplicación de cada uno de los criterios constitucionales y de acuerdo a una ponderación definida considerando las necesidades básicas insatisfechas, población, densidad, tamaño, cumplimiento de las metas del Plan Nacional de Desarrollo.

El COOTAD determina que las transferencias del Presupuesto General del Estado a los Gobiernos Autónomos Descentralizados se eleven del 15% al 21% de los recursos permanentes (tributarios); y, del 5% al 10% de los Recursos no Permanentes (petroleros). Con ello se acaba el argumento de que los recursos crecen solo para el gobierno central y se establece una relación directa entre el crecimiento del presupuesto general del Estado y el de los gobiernos autónomos descentralizados.

## **PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT- Ambato)**

El Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato, que se conocerá por sus siglas “POT-AMBATO”, es el instrumento de planificación territorial de la Municipalidad de Ambato. El POT-AMBATO, que forma parte integrante de la presente ordenanza, como anexo, entrará en vigencia y aplicación a partir de la publicación de la presente ordenanza en el Registro Oficial, como lo estipula el artículo 205 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, y su aplicación será hasta el año 2020, inclusive. Por este hecho quedará establecido el interés público o social de todas las operaciones previstas en el mismo.

La Municipalidad de Ambato, formuló y elaboró el Plan de Desarrollo Cantonal, conocido como “Estrategia Integral de Desarrollo Ambato 2020”, bajo la metodología de planificación estratégica participativa, con la participación de los actores públicos y privados, conforme lo determina el artículo 24 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. El POT-AMBATO, que es uno de los componentes de dicho Plan, determina las normas generales y específicas, y las previsiones para el uso, ocupación, edificabilidad y fraccionamiento del suelo en todo el territorio que comprende la jurisdicción del cantón Ambato, y consta de lo siguiente:

- 1.- DIAGNÓSTICO
- 2.- EL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- 3.- INSTRUMENTACION DEL PLAN
- 4.- GLOSARIO DE TERMINOS
- 5.- ORDENANZA
- 6.- PLANOS Y MAPAS
- 7.- LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

El POT-AMBATO, son de fuerza obligatoria general y de aplicación en todo el territorio cantonal. En consecuencia, toda intervención en el uso, ocupación, utilización y fraccionamiento del suelo que se realice en el cantón, se regirá por estas disposiciones.

Respecto del uso de la tierra, no se podrán efectuar construcciones, movimientos de tierra, destrucción de bosques o zonas arborizadas o dar cualquier uso que estuviere en pugna con la calificación urbanística correspondiente a un predio, determinada en el POT-AMBATO.

Para el caso de edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la vigencia del POT-AMBATO, que se hallen afectados por el mismo, se aplicará lo previsto en los artículos 220 y 221 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal contravenga normas constitucionales.

## **Partición de Terrenos de herederos en la zona Rural del Cantón Ambato**

### **Partición**

Según CUADRA ZAVALA J. (2002) en su Obra Código Civil Comentado Indica: “La partición es una operación de un género particular, a que da lugar al estado de indivisión. Su reglamentación debería encontrarse al hablar de la teoría de la propiedad, es decir contiguo la enajenación y a la creación de deudas reales”

Según Barros Errázuris A (1931) en su obra “Curso de Derecho Civil” Tomo II pág. 45 indica:

“Se llama partición la separación, división y repartimiento que se hace de una cosa común entre las personas a quienes pertenece. Por el acto de partición, los copropietarios obtienen partes materialmente distintas, en lugar de las partes indivisas que antes tenían en la cosa. Durante la indivisión, aunque el derecho de propiedad estaba dividido entre los comuneros, la cosa objeto del derecho estaba indivisa; en cambio, por el hecho de la partición, la cosa misma se reparte materialmente entre los condueños, en proporción al interés que en ella tenían”.

## **Ordenanzas municipales**

Ordenanza es un tipo de norma jurídica que se incluye dentro de los reglamentos, y que se caracteriza por estar subordinada a la ley. El término proviene de la palabra "orden", por lo que se refiere a un mandato que ha sido emitido por quien posee la potestad para exigir su cumplimiento.

Según Lucero, 2012, en su obra de derecho Administrativo Gubernamental pág. 55, indica: “La ordenanza es el conjunto de normas vinculadas a una rama de la Administración Pública, que regulan determinados servicios y necesidades así mismo públicos.”

Es decir una ordenanza es un acto normativo a través del cual se expresa en nuestro caso el Concejo Municipal para el gobierno de su respectiva sección en temas que revisten interés general y permanente para la población y cuya aplicación y cumplimiento es de carácter obligatorio desde su publicación.

El Artículo 123 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal manifiesta que los actos decisorios de carácter general y que tengan fuerza obligatoria en todo el municipio, se denominarán ordenanzas.

Según los Artículos. 124 y 127 ibídem se requiere de dos debates con intervalo de veinticuatro horas para expedirlas y se aprueban por mayoría absoluta de los miembros presentes del concejo municipal, es decir las dos terceras partes, excepto en aquellas que en ciertas materias o por mandato de la Constitución del Estado y otras leyes requieren de un número mayor de votos para su aprobación.

Son promulgadas por el Alcalde municipal en un plazo no mayor a 8 días calendarios siguientes a su recepción. Si el alcalde municipal no la hubiera promulgado en el plazo antes señalado, se produce el silencio administrativo positivo, que dará lugar a que el Concejo Municipal promulgue dicha ordenanza municipal, de acuerdo al Artículo 128 de la mencionada Ley.

Según GRANJA G. (1997) en su obra Fundamentos de Derecho Administrativo indica: “Ordenanza no consiste sino en un conjunto de preceptos jurídicos o disposiciones que emanan de ciertas entidades locales o corporativas, que con el carácter de generales son obligatorios en toda la pequeña circunscripción territorial, o dentro de la correspondiente entidad, para cuya mejor regulación administrativa hubiere sido expedido” (pág. 66)

Es decir son normas legales emitidas por una autoridad de una circunscripción territorial, en el caso de nuestra investigación es la ordenanza emitida por el (GADMA) Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Ambato, que rige solo para la este cantón, la misma que es aplicada para el fraccionamiento territorial del cantón.

Según GRANJA G. (1997) en su obra Fundamentos de Derecho Administrativo, pág. 66, indica que las ordenanzas se clasifican en ordenanzas: “Locales, corporativas y de orden legal, donde las locales son ordenanzas municipales y provinciales; las corporativas son emitidas por entidades semiautónomas como el IESS, y la de orden legal son las que no van en contra de la norma Constitucional”

Es decir todas las entidades autónomas como semiautónomas pueden emitir ordenanzas para que su cumplimiento sea obligatorio siempre y cuando no afecte a las normas constitucionales.

### **Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato**

Todo fraccionamiento Territorial será aprobado por el Concejo Municipal, para lo cual esta ordenanza regula y determina la partición de las zonas urbanas y rurales es así que nuestro estudio se centra en las zonas rurales y el metraje que se aprueba para la partición y que la misma no afecte a los derechos de los herederos.

La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, determina:

“Art. 18 Fraccionamiento en área rural.- Fuera del área urbana de la ciudad de Ambato, del área de control urbano y del área urbana y de expansión urbana de la cabecera parroquial rural, en el suelo rural del cantón Ambato, se permitirá



exclusivamente uso de suelos para zonas agrícolas, pecuarias y forestales de acuerdo con las clases constantes en el plano de “uso potencial de suelo”

1. *Capa Vegetal*
2. *Laderas y quebradas*
3. *Protección de las cuencas hídricas*
4. *Zona agrícola*

“En tal razón no se permitirá fraccionamientos destinados a programas y proyectos múltiples en las primeras tres clases”.

“En los fraccionamientos agrícolas el área mínima del lote hasta la costa 2.800 metros sobre el nivel del mar será de 1000m<sup>2</sup>. Entre la costa 2800 hasta 3600 el área mínima del lote 2500 m<sup>2</sup>, sobre la costa de 3600 m<sup>2</sup> ya no se permite ningún fraccionamiento”.

“Art 12, permite el fraccionamiento en divisiones sucesorias en parcelas de hasta el 50% menos de la superficie de lote establecido en las normas particulares de cada sector siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y o legitimarios, esta autorización se podrá conceder por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de división no vuelvan a subdividirse, ni a título de particiones sucesorias, excepto si son sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal”

Considerando que lo que determina el Art. 12 es únicamente para zonas urbanas poniendo de manifiesto falta de respeto al derecho constitucional de igualdad de oportunidades.

### **Partición Herencias**

No es apropiado tratar de la partición con ocasión de las sucesiones, pues existen otras muchas fuentes de indivisión que la de la herencia.

Todo el mundo reconoce que muchas reglas establecidas para la partición de las herencias son aplicables a la partición de otras indivisiones, como la que existe en las sociedades civiles y comerciales, y las simples comunidades de bienes.

En nuestro código hay disposiciones que son exclusivas para la partición de las sucesiones, y que no se aplican a las particiones de otros bienes indivisos.

La acción que tienen los herederos para pedir la partición de la herencia, la llamaban los romanos *actio familiae erciscundae*. Según algunos, el estado de indivisión o de comunidad es un cuasicontrato, en cuya virtud los que poseen en común una sucesión están obligados recíprocamente a hacer su partición cuando alguno de ellos demande, y a darse cuenta mutuamente de los provechos y cargas.

La repartición de la herencia es el reparto de los bienes del fallecido entre los herederos en proporción a la cuota que a cada uno de ellos corresponde.

La partición deberá hacerse una vez que se ha acreditado con el testamento o con la declaración de herederos quiénes son las personas con derecho a la herencia y una vez que dichas personas han aceptado la herencia.

### **¿Qué tipos de partición hereditaria existen?**

Repartición de la herencia puede ser de tres tipos:

- a) **Voluntaria;**
- b) **Judicial;**
- c) **Realizada Por Contador-Partidor.**

### **La partición voluntaria de la herencia**

Se entiende por partición voluntaria aquella que efectúan todos los herederos de común acuerdo, puede formalizarse en documento privado, pero es conveniente efectuarla en escritura pública ante Notario, siendo necesario hacerla en escritura ante Notario cuando en la herencia existen bienes (por ejemplo, inmuebles) inscribibles en los distintos registros públicos.

La escritura de partición puede realizarse en la Notaría que libremente elijan los herederos y requiere que la escritura de partición la firmen todos los herederos, personalmente o por medio de apoderado.

## **La repartición de la herencia por vía judicial**

Si los herederos no se ponen de acuerdo sobre cómo repartir los bienes del fallecido, deberán acudir al Juez de Primera Instancia para que se realice una partición judicial.

La partición judicial es subsidiaria a todas las anteriores, a ella se refiere el Código Civil, cuando dispone que: “Cuando los herederos mayores de edad no se entendieren sobre el modo de hacer la partición, quedará a salvo su derecho para que lo ejerciten en la forma prevenida”.

La partición judicial tiene una naturaleza subsidiaria o subordinada a las otras formas de partición extrajudicial o mixta, por consiguiente, cuando la partición se llevó a efecto por el testador o existe contador-partidor designado por el testador, herederos o por el juez (contador dativo) no cabe acudir a la partición judicial.

En este caso, el Juez designará un Perito para que forme el cuaderno particional con el reparto de los bienes de la herencia. La demanda de este proceso es llamada impropriamente solicitud.

Para su redacción y contenido deben exponerse como hechos el fallecimiento del causante; si se otorgó testamento o si se ha procedido a la declaración de herederos abintestato; identificación de todos los herederos y legatarios de parte alícuota y sus respectivos domicilios; inexistencia de nombramiento de contador-partidor, comisario o albacea equivalente que pudiera realizar extrajudicialmente la partición; el patrimonio pendiente de división y distribución, junto con las operaciones a realizar, así como los fundamentos jurídicos y la súplica correspondiente.

## **La repartición de la herencia por contador-partidor**

Por último, la partición puede hacerla una persona denominada contador-partidor, que puede ser un contador-partidor testamentario o dativo.

Contador-partidor testamentario es aquel que ha sido nombrado con tal carácter por el testador en el testamento para que realice la repartición de la herencia. El

contador-partidor dativo es el nombrado por el Juez a solicitud de los herederos que representen al menos el 50 por 100 del haber hereditario.

La repartición de la herencia realizada por el contador-partidor requerirá, una vez hecha, la aprobación del Juez.

El nombramiento de contador-partidor, sea testamentario o dativo, evita la necesidad de efectuar una partición judicial, que siempre requiere más tiempo e implica mayores gastos.

### **Inventario de la herencia**

Lo primero que hay que saber es cuáles son los bienes partibles, con expresión de las cargas o gravámenes que cada uno de ellos tenga. Se identifican y enumeran los bienes. Generalmente se agrupan en dos categorías: una sobre los bienes muebles y otra sobre los inmuebles.

### **El avalúo de la herencia**

Es la tasación o valoración de cada uno de los bienes que figuran en el inventario. Normalmente se tiene en cuenta el valor de mercado de los bienes, o bien en todo caso se siga un mismo criterio para todos los bienes 31.

Se discute si el valor de los bienes ha de hacerse con referencia al momento de la muerte del causante o al de realización de la partición, no hay norma expresa y clara que resuelva la cuestión.

### **Liquidación y adjudicación de la herencia**

Si se quiere repartir un activo neto, deducido el pasivo del causante y de la herencia, será preciso establecer cuáles son las deudas hereditarias y descontarlas del activo bruto: esta operación es la liquidación, la adjudicación, consiste en atribuir los lotes a los coherederos de tal modo que el respectivo haber quede cubierto y satisfecho.

## **Personas legitimadas para solicitar la partición**

El Código Civil dicta una serie de reglas sobre esta posibilidad o facultad que asiste a ciertos sujetos para solicitar que se lleven a cabo las operaciones particionales.

Así el Derecho Civil determina que ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, por ello, el heredero no sólo tendrá capacidad para solicitar, en cualquier momento, la repartición de la herencia, sino derecho efectivo a hacerlo, que está asistido de una acción civil especial, pudiendo pedirlo en cualquier momento.

## **Efectos de la Partición**

El efecto esencial de la partición es poner fin a la comunidad hereditaria sustituyendo el derecho abstracto que cada partícipe tenía antes de la división sobre una cuota de la comunidad por un derecho concreto sobre bienes o derechos determinados.

Y de este efecto derivan los siguientes: – Se atribuye al sujeto la titularidad exclusiva de los bienes o derechos que se le han adjudicado, hecha la partición los herederos estarán recíprocamente obligados a la evicción y saneamiento de los bienes adjudicados.

La doctrina entiende que son aplicables como supletorias en esta materia las reglas que rigen el saneamiento en la compraventa. Comprenderá, según esto la responsabilidad de los coherederos: el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios o defectos ocultos.

La obligación a que se refiere el párrafo antes mencionado solo cesa en los supuestos contemplados a saber:

- 1) Cuando el mismo testador hubiese hecho la partición, a no ser que aparezca, o racionalmente se presuma, haber querido lo contrario, y salva siempre la legítima.

2) Cuando se hubiese pactado expresamente al hacer la partición.

Cuando la evicción proceda de causa posterior a la partición, o fuere ocasionada por culpa del adjudicatario.

Este precepto debe ponerse en relación con lo señalado en la obra Derecho de Sucesiones 28/2/07 12:26 Página 655 donde indica:

“La obligación recíproca de los coherederos a la evicción es proporcionada a su respectivo haber hereditario; pero, si alguno de ellos resultare insolvente, responderán de su parte los demás coherederos en la misma proporción, deduciéndose la parte correspondiente al que deba ser indemnizado. Los que pagaren por el insolvente conservarán su acción contra él para cuando mejore”

### **Zona Rural**

Según <http://definicion.de/zona-rural/#ixzz4NRnfzknN>, indica: “Es un concepto con varios usos. En este caso nos interesa quedarnos con su acepción como el sector de una superficie o de un terreno. Rural, por su parte, es aquello vinculado al campo” (12/10/2016: 20h00).

La idea de zona rural, por lo tanto, está vinculada al territorio con escasa cantidad de habitantes donde la principal actividad económica es la agropecuaria. De este modo, la zona rural se diferencia de la zona urbana, que tiene un mayor número de habitantes y una economía orientada a la industria o a los servicios.

Las zonas rurales se componen de campos en los cuales se desarrolla la agricultura y se cría ganado. Las materias primas que se obtienen en estas zonas luego son enviadas a las ciudades, donde se procesan y se consumen.

Según (BERDEJO, 2003, pág. 231) “Están exentos de este impuesto los Propietarios o poseedores de predios en el sector rural, en los siguientes casos Los inmuebles ubicados en ecosistemas paramos, debidamente definidos por el Ministerio de Ambiente, Los inmuebles ubicados en áreas de protección o reserva ecológica pública o privada, registrada en el organismo público correspondiente.

Los inmuebles de las comunas, pueblos indígenas, cooperativas, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas y demás asociaciones de campesino y pequeños agricultores, legalmente reconocidas”. De manera que la única diferencia que existe con los predios rurales, es la que está exenta de impuesto si cumplen con alguna de las disposiciones anteriores.

El desarrollo rural persigue dar respuesta a tres necesidades básicas para hacer posible un futuro sostenible de nuestra especie:

1. mejorar la formación y el bienestar de los miles de millones de personas que viven en este medio (cerca de la mitad de la población mundial), erradicando la pobreza extrema y evitando su migración hacia la marginación de las megas ciudades.
2. Lograr una producción agrícola sostenible para asegurar que todos los seres humanos tengan acceso a los alimentos que necesitan.
3. Proteger y conservar la capacidad de la base de recursos naturales para seguir proporcionando servicios de producción, ambientales y culturales.

## **HIPÓTESIS**

El derecho a la propiedad se ve vulnerado por la partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato.

### **Señalamiento de variables de la hipótesis**

- **Variable Independiente:** Derecho a la Propiedad
- **Variable Dependiente:** Partición de terrenos de herederos en la zona rural.

## **CAPITULO III**

### **METODOLOGIA**

#### **Enfoque de la Investigación**

El presente trabajo está basado en un paradigma mixto dentro del cual se analiza cómo El derecho a la propiedad se ve vulnerado por la partición de los terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato, ya que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial, no permite realizar estas particiones cuyos lotes resultantes tengan metrajés inferiores a los 1000 m<sup>2</sup>, para lo cual se mantendrá diálogos con los señores: Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, Población de las zonas rurales del cantón Ambato y Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.

Según Hernández, Fernández y Baptista (2010) en su Obra metodología de la investigación sostiene “que todo trabajo de investigación se sustenta en dos enfoques principales: el enfoque cuantitativo y el enfoque cualitativo, los cuales de manera conjunta forman un tercer enfoque, el enfoque mixto” (pág. 23)

El presente trabajo de investigación está basado en el paradigma cualitativo cuantitativo, el mismo que pretende llegar a un conocimiento objetivo y no a un conocimiento memorístico, lo importante de este paradigma es ponerse de acuerdo al momento de la interpretación de todo lo que se está estudiando.

Bernal C. (2006) en su obra Metodología de la Investigación, manifiesta que: “El enfoque cuantitativo se fundamenta en el razonamiento deductivo, van de lo general a lo particular, es decir, pretende generalizar, de tal forma que si algo se cumple en un segmento de la población debe ser aplicable para toda la población” (pág. 48)



Hernández Sampieri, Roberto, (2004) en su libro Técnicas de la Investigación, considera que: “El enfoque cualitativo es más flexible y subjetivo que el cuantitativo, varía de acuerdo con cada estudio en particular, su proceso indagatorio se mueve de manera dinámica por las diversas fases del proceso.”(pág. 35)

En la presente investigación se analizará cómo se vulnera el derecho constitucional a la propiedad por la partición de terrenos hereditarios de las zonas rurales, ya que estos no se encuentran previstos dentro de las dimensiones establecidas por el GAD Municipal en su Ordenanza de Fraccionamiento Territorial.

### **Modalidad Básica de la investigación**

#### **Bibliográfica Documental**

Baena (1985) en su obra El dogma de la Investigación “La investigación documental es una técnica que consiste en la selección y recopilación de información por medio de la lectura y crítica de documentos y materiales bibliográficos, de bibliotecas, hemerotecas, centros de documentación e información”

Según (Herrera , Medina, & Naranjo, 2004, pág. 95) “La investigación documental-bibliográfica tiene el propósito de detectar, ampliar y profundizar diferentes enfoques, teorías, conceptualizaciones y criterios de diversos autores sobre una cuestión determinada, basándose en documentos (fuentes primarias), o en libros, revistas, periódicos y otras publicaciones (fuentes secundarias).”

El presente trabajo por su contexto tiene por objeto recoger, comparar, profundizar, ampliar diferentes teorías y técnicas; por lo que primordialmente analizamos y nos basaremos en lo prescrito en los siguientes cuerpos legales: Constitución de la República del Ecuador, en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato

(POT-AMBATO), y en la Ordenanza de Áreas verdes, Parques, Jardines y Árboles del cantón Ambato. Además nos apoyaremos en los textos: Lecciones de Derecho Administrativo, Como elaborar y asesorar una Investigación de Tesis, Metodología de la Investigación Científica, en artículos de periódicos como La Hora nacional; así como también en páginas de sitios web.

## **De Campo**

Según el libro Tutoría de la Investigación Científica de los autores Herrera Luis, Medina Arnaldo y Naranjo Galo, la investigación de campo es “El estudio sistemático de los hechos en el lugar en que se producen. En esta modalidad el investigador toma contacto en forma directa con la realidad, para obtener información de acuerdo con los objetivos del proyecto”.

Ezequiel Ander - Egg (1977) “identifica dos tipos de contacto que caracterizan la investigación de campo: 1) global, que implica una aproximación integral al fenómeno a estudiar, identificando las características naturales, económicas, residenciales y humanas del objeto de estudio; y, 2) individual, que implica la aproximación y relacionamiento con las personalidades más importantes del grupo.”

La recolección de la información se la realizará de forma directa a los señores Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, población de las zonas rurales del cantón Ambato, Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua, la misma que se obtendrá por medio de encuestas y diálogos mantenidos con los actores, los que ayudaran compartiendo sus conocimientos y vivencias en relación al derecho de propiedad y como este está siendo vulnerado al momento de realizar las particiones especialmente en las zonas rurales cuando hablamos de predios dejados por herencia, y que los mimos no cumplen con las especificaciones en razón del metraje para que estas se puedan dividir de conformidad a lo que determina la Ordenanza De Fraccionamiento Territorial Del Cantón Ambato.

## **Nivel o Tipo de la Investigación**

### **Exploratorio**

Según el autor Belmonte Nieto Manuel (2002), en su obra Enseñar a Investigar, manifiesta que la investigación exploratoria: *“tiene como propósito examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se han abordado antes”* (pág. 45)

La presente investigación sobre el Derecho a la propiedad y la partición de los terrenos heredados por en las zonas rurales del cantón Ambato, nos deja abiertos nuevas formas de tratar de demostrar que existe una exagerada cantidad de metros para la partición y que esto no se lo ha hecho en base a un análisis de la realidad social y económica de la población que habita en las zonas rurales del cantón, produciendo desconfianza en las normas establecidas por el GAD Municipal de Ambato.

### **Descriptivo**

Para Cohen, L. y Manion, L. (2011) en su obra Métodos de la investigación define al método descriptivo como: *“el camino para llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables. Los investigadores no son meros tabuladores, sino que recogen los datos sobre la base de una hipótesis o teoría, exponen y resumen la información de manera cuidadosa y luego analizan minuciosamente los resultados, a fin de extraer generalizaciones que contribuyan al conocimiento”* (pág. 67).

Son los estudios del problema que determinan la situación actual y la frecuencia con la que se presentan los fenómenos a estudiar. Después de realizar la exploración, se procede a describir y analizar minuciosamente la situación en la cual se está desarrollando la problemática.

A base de la comparación, de la realidad axiológica que se da en las particiones de predios rurales, se siguen ciertos protocolos y lineamientos con la presentación de la

solicitud al GAD Municipal quien en base a la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial que se encuentra vigente niega o permite dicha partición sin existir una salvedad cuando se afecte a derechos hereditarios, o cuando la situación social y económica no permita obtener los lotes y metrajes previstos en la ordenanza antes indicada.

### **Asociación de Variables**

Según el libro Tutoría de la Investigación Científica de los autores Herrera Luis, Medina Arnaldo y Naranjo Galo, la investigación de asociación de variables es *“la que permite predicciones estructuradas del análisis de la correlación de las variables, para medir el grado de relación de las mismas, determinando modelos de comportamiento mayoritario”*.

Para poder entender los efectos jurídicos que se derivan por la ordenanza que no permite establecer rangos de metraje inferior con el fin de no afectar derechos sucesorios y pero aun vulnerar derechos constitucionales.

### **Explicativo**

Según (<http://es.scribd.com/doc/136719435/Investigacion-Explicativa>, s.f.) Indica: “Es aquella que tiene relación causal; no sólo persigue describir o acercarse a un problema, sino que intenta encontrar las causas del mismo. Además de describir el fenómeno, tratan de buscar la explicación del comportamiento de las variables. Su metodología es básicamente cuantitativa, y su fin último es el descubrimiento de las causas”

Los estudios explicativos responderían a preguntas tales como: ¿qué efectos jurídicos devienen de la partición de predios rurales? de ahí sobresalen más cuestiones que llevan a una mejor explicación como por ejemplo: ¿Qué es la partición de tierras? ¿Qué es el derecho a la propiedad? ¿La partición de tierras afecta al derecho a la propiedad en caso de sucesiones?

## **Población y Muestra**

### **Población**

Para el sociólogo León, O.G. y Montero, I. (2000) en su obra Método de la Investigación en Psicología y Educación, manifiesta que: *“La población se define como un grupo de individuos o cosas sometido a una evaluación estadística mediante la realización de un muestreo”*. (pág. 59)

La población es un término definido desde la demografía y según los entendidos en esta materia manifiestan *“La población es la cantidad de personas que viven en un determinado lugar en un momento en particular. Si bien se trata de un concepto que se define en términos bastante sencillos, el estudio de la población es, sin duda, de gran aporte para múltiples disciplinas”*.

La población que va ser considerada para nuestro estudio son los señores Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, población de las zonas rurales del cantón Ambato, Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua

### **Muestra**

Para los autores Tecla J. Alfredo y Garza A. Alberto, (1999) en su obra Teoría, Métodos y Técnicas de la Investigación Social, manifiestan que muestra es: *“el conjunto de operaciones que se realiza para estudiar la distribución de determinadas características de una población, a partir de la observación de una parte o subconjunto de ella, determinada muestra. El muestreo siempre y cuando sea representativo, tiene múltiples ventajas de tipo económico y práctico, ya que, en lugar de investigar el total de la población, se investiga una parte de ella, además de que proporciona los datos en forma más oportuna, eficiente y exacta”*. (pág. 34)

Es la actividad por la cual se toman ciertas muestras de una población de elementos de los cuales vamos a tomar ciertos criterios de decisión, el muestreo es importante

porque a través de él se podrá hacer análisis de situaciones de una empresa o de algún campo de la sociedad.

La población y la muestra no tienen otro fin que ayudarnos a identificar las personas o los actores reales que serán parte de la investigación o los que aportarán con sus conocimientos en la elaboración de la misma, conocimientos que se han encontrado luego de determinar la cantidad de persona y cuáles van a ser los entrevistados o encuestados, para poder extraer sus conocimientos.

### **Determinación del Tamaño de la Muestra**

La determinación de la muestra la vamos a realizar en base al tipo de muestra simple, por una cuota de muestreo aleatorio y por cuota de muestreo, la misma que consiste en extraer de una población finita el número de unidades del tamaño fijado.

Si las unidades son distinguibles el número de muestra de tamaño  $n$  viene dado para este tipo de muestra por la siguiente determinación:

**Cuadro N° 1.- Unidades de observación para la entrevista**

<b>UNIDAD DE OBSERVACIÓN</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>PORCENTAJE</b>	<b>MUESTRA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Servidores Públicos del GAD Municipal de Ambato, Dirección de Planificación y Dirección de Gestión Territorial.	24	100%	10	41%
<b>TOTAL</b>	24	100%	10	41% %

**Cuadro No. 1**

**Fuente:** Investigación propia

**Elaborado por:** José Gabriel Andaluz Espejo

**Cuadro N° 2.- Unidades de observación para la encuesta**

<b>UNIDAD DE OBSERVACIÓN</b>	<b>DE</b>	<b>POBLACIÓN</b>	<b>MUESTRA</b>	<b>PORCENTAJE</b>
Población Rural de Ambato		159.978	377	98.5
Abogados en Libre ejercicio profesional de Tungurahua según el Concejo de la Judicatura.		2304	6	1.5%
<b>TOTAL</b>		162.282	383	100%

**Cuadro No. 2**

**Fuente:** Investigación propia

**Elaborado por:** José Gabriel Andaluz Espejo

$$n = \frac{NZ^2PQ}{(N-1)(E)^2 + Z^2PQ}$$

En donde:

N = 162.282 (personas)

Z = 1.96 (95% de Nivel de Confianza)

E = 0.05 (5 % de error muestra)

P = 0.5 (50% área bajo la curva)

Q = 0.5 (50% área complementaria bajo la curva)

**Muestra:**

$$n = \frac{162.282(1.96)^2(0.5)(0.5)}{162.282 - 1(0.5)^2 + (1.96)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = \frac{162.282(3.8416)(0.25)}{162.281(0.0025) + (3.8416)(0.25)}$$

$$n = \frac{155.855,6328}{406.6629}$$

n= 383

- Encuestas se realiza a 383 personas, según una regla de tres se determina que se encuesta a 6 abogados en libre ejercicio y 377 pobladores de las zonas rurales del cantón Ambato quienes son los directamente afectados con la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial.

**Cuadro N° 3**

**OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES**

**VARIABLE INDEPENDIENTE:** Derecho a la Propiedad

CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	TÉCNICA INSTRUMENTAL
Es el derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados, de acuerdo con lo permitido por las leyes, y sin perjuicio de tercero, Esta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico.	Derecho  Leyes  Poder Jurídico	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goce</li> <li>• Disposición</li> <li>• Constitución de la República del Ecuador</li> <li>• Código Civil</li> <li>• COOTAD</li> <li>• Ordenanza de Fraccionamiento Territorial</li> <li>• Natural</li> <li>• Adquirido</li> </ul>	<p>¿Conoce usted que es el derecho a la propiedad?</p> <p>¿Conoce las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato?</p> <p>¿El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de las personas consagrado en la Constitución de la República del Ecuador?</p> <p>¿La ordenanza de fraccionamiento territorial del cantón Ambato se contrapone con el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador?</p> <p>¿Usted considera que el derecho a la propiedad no debe ser limitado en razón de ser un derecho fundamental?</p>	<p>Técnicas:</p> <p style="text-align: center;">Entrevista</p> <p>Encuesta</p> <p>Instrumento:</p> <p style="text-align: center;">Guía de Observación</p> <p>Cuestionario</p>

**Elaboración:** José Gabriel Andaluz Espejo  
**Fuente:** Capítulo II



#### Cuadro N° 4

**VARIABLE DEPENDIENTE:** La Partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato.

CONCEPTO	DIMENSIONES	INDICADORES	ITEMS	TÉCNICA INSTRUMENTAL
Se llama partición la separación, división y repartimiento que se hace de una cosa común entre las personas a quienes pertenece. Por el acto de partición, los copropietarios obtienen partes materialmente distintas, en lugar de las partes indivisas que antes tenían en la cosa. Durante la indivisión, aunque el derecho de propiedad estaba dividido entre los comuneros, la cosa objeto del derecho estaba indivisa; en cambio, por el hecho de la partición, la cosa misma se reparte materialmente entre los condueños, en proporción al interés que en ella tenían	Partición	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separación</li> <li>• División</li> <li>• Repartición</li> </ul>	<p>¿Conoce lo que es la partición de los predios rurales?</p> <p>¿Conoce usted mediante que norma legal el GAD Municipal de Ambato regula el fraccionamiento Territorial?</p> <p>¿La ordenanza de Fraccionamiento territorial del cantón Ambato perjudica la partición de predios en las zonas rurales?</p>	<p>Técnicas:</p> <p>Entrevista</p> <p>Encuesta</p>
	Indivisión	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Partes distintas</li> <li>• Partes indivisas</li> </ul>	<p>¿Está de acuerdo con los metros establecidos en la Ordenanza de Fraccionamiento territorial del cantón Ambato, para la partición de predios en la zona rural?</p>	<p>Instrumento:</p> <p>Guía de Observación</p> <p>Cuestionario</p>
	Derecho	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Condueños</li> </ul>	<p>¿Considera usted que el metraje para la partición de los predios rurales deben modificarse y establecerse en un número menor de acuerdo a la realidad social y económica actual?</p>	

**Elaboración:** José Gabriel Andaluz Espejo  
**Fuente:** Capítulo II

## GUIA DE OBSERVACIÓN PARA LA ENTREVISTA

CRITERIO/ COMPORTAMIENTO OBSERVABLE	PUNTOS
Conoce lo que es el derecho a la propiedad	
Conoce el trámite para realizar la partición de predios rurales en el cantón Ambato	
Esta de acuerdo con lo que establece la Ordenanza de Fraccionamiento territorial del cantón Ambato, respecto el metraje para la partición de los predios rurales.	
Considera usted que al hablar de predios rurales y derechos sucesorios se debería implementar una salvedad con respecto a la partición d predios rurales con el fin de no afectar a los derechos de los herederos.	
Estaría de acuerdo en que se realice una reforma a la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato respecto a los metrajes para la partición de predios rurales.	
<b>Total</b>	

Cuadro N°5 Guía de observación

Fuente: Investigación propia

Realizado por: José Gabriel Andaluz Espejo

## Técnicas e Instrumentos

### Encuesta

Es un estudio observacional en el que el investigador busca recopilar datos por medio de un cuestionario previamente diseñado, sin modificar el entorno ni controlar el proceso que está en observación (como sí lo hace en un experimento).

Los datos se obtienen realizando un conjunto de preguntas normalizadas dirigidas a una muestra representativa o al conjunto total de la población estadística en estudio, integrada a menudo por personas, empresas o entes institucionales, con el fin de conocer estados de opinión, características o hechos específicos.

Encuesta: según Tamayo y Tamayo (2008: 24), la encuesta “es aquella que permite dar respuestas a problemas en términos descriptivos como de relación de variables, tras la recogida sistemática de información según un diseño previamente establecido que asegure el rigor de la información obtenida”.

Cuestionario: el autor Tamayo y Tamayo (2008: 124), señala que “el cuestionario contiene los aspectos del fenómeno que se consideran esenciales; permite, además, aislar ciertos problemas que nos interesan principalmente; reduce la realidad a cierto número de datos esenciales y precisa el objeto de estudio”.

**Revisión Documental:** en cuanto a los instrumentos utilizados para la revisión documental, se utilizaron diversos tipos de fichas: las fichas bibliográficas en donde se recopilaron los datos de los diferentes textos, fuentes, autores y otros elementos; las fichas resumen para sintetizar los textos y documentos con algunas opiniones personales, la ficha textual para vaciar información sin distorsión y literalmente de las fuentes consultadas; las fichas de análisis cuyas actividad radicó en describir los juicios u opiniones personales de estos investigadores para confrontarlo con las opiniones de los autores consultados, y las fichas de campo en donde se recopiló la información que se obtuvo del medio directamente.

### Lectura científica

Tiene por objeto el conocimiento de la veracidad y trascendencia del texto o, dicho de otro modo, la llamada interpretación y crítica de las fuentes es el acto intelectual que permite la interpretación correcta de lo leído bajo los condicionantes de tiempo, espacio y persona.

## **Observación**

La observación forma parte del método científico ya que, junto a la experimentación, permite realizar la verificación empírica de los fenómenos. La mayoría de las ciencias se valen de ambos recursos de manera complementaria.

## **Validez y Confiabilidad**

La validez de los instrumentos está dada por un nivel de confiabilidad del 95% y un error muestra de 0.05%, según la siguiente fórmula:

Con respecto a la validez del instrumento, Hernández, Fernández y Baptista (2006), señalan: *“Un instrumento (o técnica) es válido si mide lo que en realidad pretende medir. La validez es una condición de los resultados y no del instrumento en sí. El instrumento no es válido de por sí, sino en función del propósito que persigue con un grupo de eventos o personas determinadas”* (p. 107).

Además, la validez puede efectuarse a juicio de expertos; es decir, con personas de gran experiencia en investigación o largo tiempo de servicio y conocedores del área inherente al problema estudiado. Por lo tanto, para conseguir la validez de los instrumentos aplicados en el presente estudio, a 329 personas.

**Cuadro N° 6 Plan de recolección de la información**

PREGUNTAS BÁSICAS	EXPLICACIÓN
1.- ¿Para qué?	Para poder alcanzar los objetivos de la investigación
2.- ¿De qué personas u objetos?	Consideramos dentro de la presente investigación son los señores: Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, Población de las zonas rurales del cantón Ambato, Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.
3.- ¿Sobre qué aspectos?	El derecho a la propiedad y la partición de terrenos hereditarios de la zona rural.
4.- ¿Quién? ¿Quiénes?	Investigador José Gabriel Andaluz Espejo
5.- ¿A quién?	Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, Población de las zonas rurales del cantón Ambato, Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.
6.- ¿Cuándo?	Segundo semestre del año 2016
7.- ¿Dónde?	GAD Municipal de Ambato.
8.- ¿Cuántas veces?	Una sola vez
9.- ¿Cómo?	Mediante la recolección de la información por medio de nuestra guía de la observación para la entrevista y la encuesta elaborada en cuestionario de 10 preguntas.

**CUADRO N° 6**

**Fuente: cuadro 1**

**Elaboración:** José Gabriel Andaluz Espejo

## **Procesamiento y Análisis**

**Recopilación.-** El trabajo realizado es un conjunto de información recopilada de varias formas entre estos los tipos de investigación que son bibliográfica en el que se ha tomado información de libros, textos, periódicos, revistas, Internet, módulos, folletos, leyes y de la Constitución y por otro lado la investigación de campo en la que recolectamos información a través de investigación en el lugar de los hechos es más una investigación puerta a puerta de los sucesos.

**Procesamiento/Resultados.-** Luego de la recopilación de datos ya descrita anteriormente, se puede decir que gracias a las técnicas e instrumentos empleados en el desarrollo de la investigación se ha de obtener los resultados para la verificación o no de la hipótesis.

**Análisis e Interpretación.-** Mediante el procedimiento aplicado tanto en lo cualitativo como en lo cuantitativo se tomará contacto con los señores Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, Población de las zonas rurales del cantón Ambato, Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.

## CAPITULO IV

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

La recolección, tabulación, análisis e interpretación de datos se realiza mediante la técnica de la encuesta con su instrumento esencial que es el cuestionario, misma que será aplicada a 383 personas que son el tamaño de la muestra.

Después de haber obtenido los datos producto de la aplicación de los instrumentos de investigación, se procederá a codificarlos, tabularlos, y utilizar la informática a los efectos de su interpretación que permite la elaboración y presentación de tablas y gráficas estadísticas que reflejan los resultados.

Según Hurtado, (2000) *“El propósito del análisis es aplicar un conjunto de estrategias y técnicas que le permiten al investigador obtener el conocimiento que estaba buscando, a partir del adecuado tratamiento de los datos recogidos.”* (pág. 181).

Una vez aplicadas las encuestas, se realiza la tabulación respectiva para dar mayor significado a la propuesta que pretende establecer el resultado de la investigación.

A continuación se detallan los resultados obtenidos de las encuestas las mismas que se representan por cuadros estadísticos, así como en gráficos referenciales de los porcentajes obtenidos en cada una de las preguntas y el respectivo análisis e interpretación de acuerdo a cada pregunta formulada en el cuestionario.

Hoy en día la palabra "encuesta" se usa más frecuentemente para describir un método de obtener información de una muestra de individuos.

## PREGUNTAS

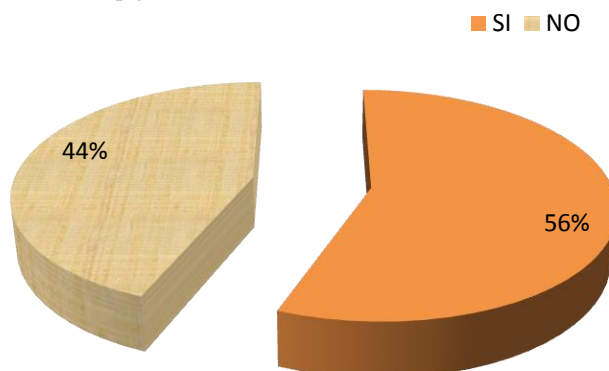
### 1. ¿Conoce usted que es el derecho a la propiedad?

**CUADRO N° 7**

PREGUNTA N° 1	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	213	56%
NO	170	44%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Encuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo



**GRÁFICO N° 5**

**FUENTE:** Cuadro N° 7

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 213 si conocen lo que es el derecho a la propiedad, lo que representa el 56%; mientras que 170 no conocen lo que es el derecho a la propiedad, lo que representa el 44%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional si conocen lo que es el derecho a la a la propiedad, mientras que la minoría no conoce lo que es el derecho a la propiedad.



## 2. ¿Conoce las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato?

CUADRO N° 8

PREGUNTA N° 2	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	157	41%
NO	226	59%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO

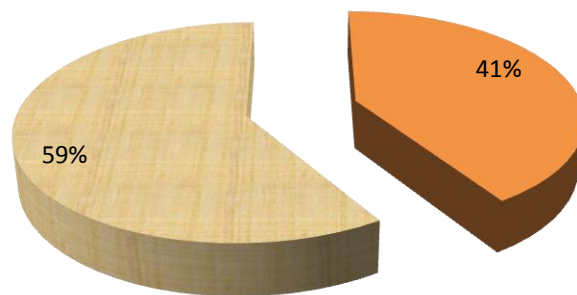


GRÁFICO N° 6

FUENTE: Cuadro N° 8

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

### ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 157 si conocen las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato, lo que representa el 41%; mientras que 226 no conocen las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato, lo que representa el 59%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría no tiene conocimiento de las normas legales que regulan la propiedad en el Cantón Ambato, dentro de las cuales se encuentra la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial, mientras que la minoría si conoce.

**3. ¿El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de las personas consagrado en la Constitución de la República del Ecuador?**

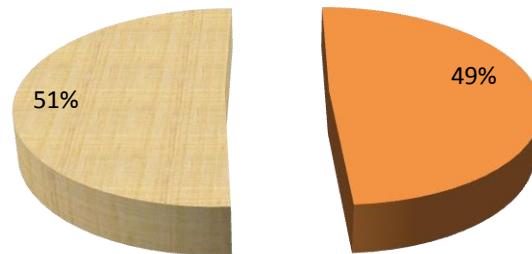
**CUADRO N° 9**

PREGUNTA N° 3	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	189	49%
NO	194	51%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 7**

FUENTE: Cuadro N° 9

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 189 si consideran al derecho a la propiedad como un derecho fundamental establecido en la Constitución de la República del Ecuador, lo que representa el 49%; mientras que 194 no consideran como un derecho fundamental de las personas, lo que representa el 51%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional encuestados si considera el derecho de propiedad como un derecho fundamental de las personas y que como tal este está previsto en la norma suprema que es la Constitución de la República del Ecuador, mientras que la minoría no lo considera así.

**4. ¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato se contrapone con el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador?**

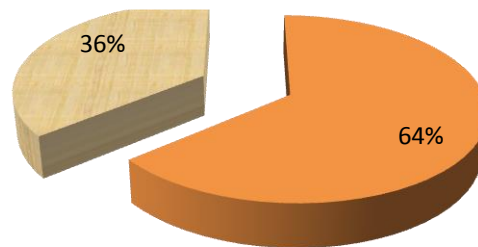
**CUADRO N° 10**

PREGUNTA N° 4	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	247	64%
NO	136	36%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 8**

FUENTE: Cuadro N° 10

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 247 si consideran que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato se contrapone a la Norma Constitucional, lo que representa el 64%; mientras que 136 no consideran que exista una contraposición entre las normas indicadas, lo que representa el 36%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional si consideran que existe una contraposición entre la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial y la Constitución de la República del Ecuador, sin considerar la jerarquía de las leyes y que ninguna puede estar por encima del marco Constitucional, mientras que la minoría considera que no existe una contradicción entre las mismas.

**5. ¿Usted considera que el derecho a la propiedad no debe ser limitado en razón de ser un derecho fundamental?**

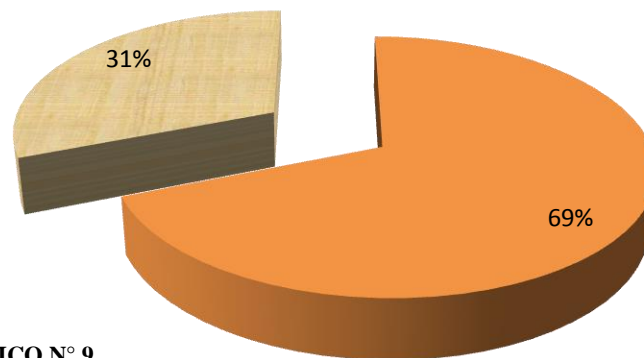
**CUADRO N° 11**

PREGUNTA N° 5	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	265	69%
NO	118	31%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Encuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 9**

**FUENTE:** Cuadro N° 11

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 265 si consideran que el derecho a la propiedad debe ser un derecho limitado, lo que representa el 69%; mientras que 118 no consideran que debería ser un derecho limitado por ser un derecho fundamental de la ciudadanía, lo que representa el 31%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional consideran que el derecho a la propiedad debe ser un derecho limitado y que de la misma manera se debe normar sin que este afecta su carácter de derecho fundamental, mientras que la minoría considera que no debe ser limitado.

## 6. ¿Conoce lo que es la partición de los predios rurales?

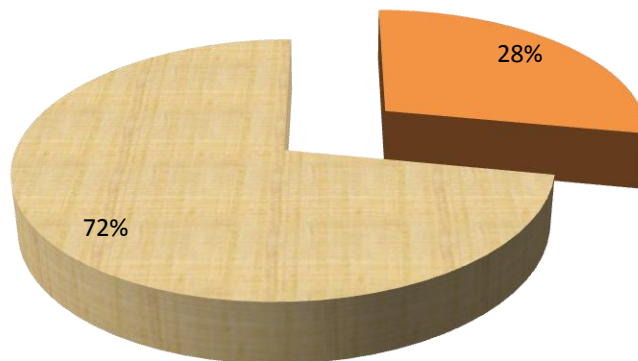
**CUADRO N° 12**

PREGUNTA N° 6	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	107	28%
NO	276	72%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Encuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 13**

**FUENTE:** Cuadro N° 10

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 107 si conocen lo que es la partición de predios rurales, lo que representa el 28%; mientras que 276 no conocen lo que es la partición de predios rurales, lo que representa el 72%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional no conocen lo que es la partición de predios rurales y que los mismos se encuentran afectados por la Ordenanza Municipal impidiendo su pleno goce, mientras que la minoría si conoce sobre la partición.

**7. ¿Conoce usted mediante que norma legal el GAD Municipal de Ambato regula el fraccionamiento Territorial?**

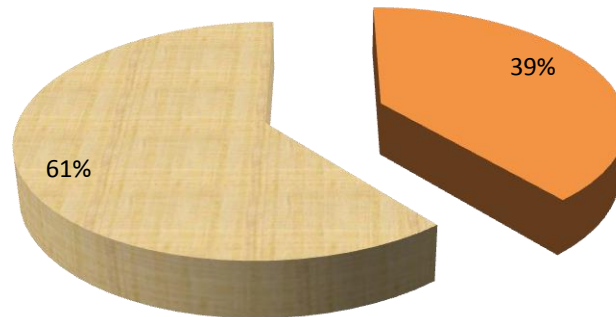
**CUADRO N° 13**

PREGUNTA N° 7	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	150	39%
NO	233	61%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Encuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 14**

**FUENTE:** Cuadro N° 11

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 150 si conocen bajo que norma legal el GAD Municipal de Ambato regula los predios rurales, lo que representa el 39%; mientras que 233 no conocen la norma legal que el GADMA utiliza para regular los predios rurales dentro del cantón, lo que representa el 61%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales no tienen conocimiento de la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial con la cual el GAD Municipal de Ambato regula los predios rurales, mientras que la minoría si conoce sobre la norma legal que se aplica .

## 8. ¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato perjudica la partición de predios en las zonas rurales?

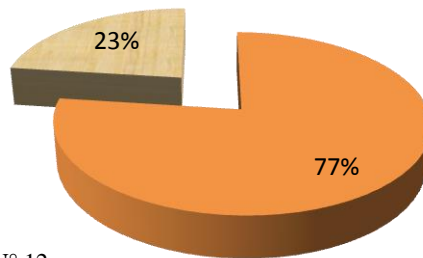
**CUADRO N° 14**

PREGUNTA N° 8	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	295	77%
NO	88	23%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

**FUENTE:** Encuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 15**

**FUENTE:** Cuadro N° 12

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 295 si consideran que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato perjudica la partición de predios en las zonas rurales, lo que representa el 77%; mientras que 88 no consideran que esta ordenanza perjudique en la partición de predios de la zona rural, lo que representa el 23%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional si consideran que la actual Ordenanza Municipal de Fraccionamiento Territorial afecta la partición de predios rurales en el cantón, mientras que la minoría no lo considera así y es porque estas personas poseen grandes cantidades de terreno las cuales si permite la aplicación correcta de la presente norma.

**9. ¿Está de acuerdo con los metros establecidos en la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, para la partición de predios en la zona rural?**

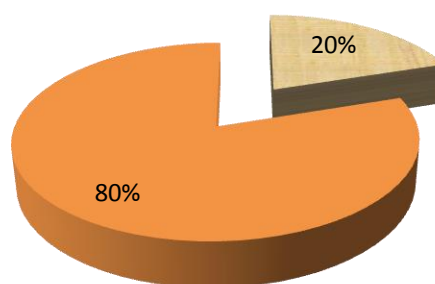
**CUADRO N° 15**

PREGUNTA N° 9	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	75	20%
NO	308	80%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

■ SI ■ NO



**GRÁFICO N° 16**

FUENTE: Cuadro N° 13

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

**ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 75 si están de acuerdo con los parámetros y metros establecidos en la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial para la partición de predios en las zonas rurales del cantón Ambato, lo que representa el 20%; mientras que 308 no están de acuerdo con estos parámetros y metros porque afecta a su derecho a la propiedad, lo que representa el 80%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los encuestados no están de acuerdo con lo que determina la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato respecto a los metros estipulados para la partición ya que es exagerada y que la misma no se apega a la realidad social y económica del país, mientras que la minoría si esta de acurdo en razón de sus grandes extensiones de terreno.



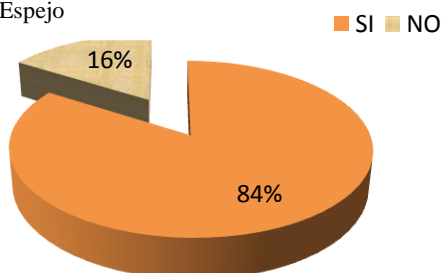
**10. ¿Considera usted que el metraje para la partición de los predios rurales deben modificarse y establecerse en un número menor de acuerdo a la realidad social y económica actual?**

**CUADRO N° 16**

PREGUNTA N° 10	N° DE RESPUESTAS	PORCENTAJE
SI	320	84%
NO	63	16%
<b>TOTAL</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo



**GRÁFICO N° 14**

FUENTE: Cuadro N° 16

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

## **ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los 383 encuestados entre moradores de las zonas rurales y abogados en libre ejercicio profesional que equivalen al 100% de la muestra, 320 sí que se debe modificar el metraje establecido en la Ordenanza Municipal con el fin de permitir que la misma se apegue a la realidad social y económica de la ciudadanía, lo que representa el 84%; mientras que 63 no consideran que se debería modificar la Ordenanza, lo que representa el 16%.

De la interpretación realizada a la pregunta se desprende que la mayoría de los encuestados consideran que se debe realizar una modificación de los parámetros y metros establecidos para la partición de los predios en las zonas rurales, determinando de esta manera la necesidad de establecer una reforma legal de la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial, mediante la introducción de normas que en materia de partición estén apegadas a la realidad social de la ciudadanía, mientras que la minoría no considera necesario una modificación.

## RESUMEN DE GRÁFICOS

**CUADRO N° 17**

PREGUNTA N°	SI	%	NO	%	TOTAL	%
1	213	56%	170	44%	383	100%
2	157	41%	226	59%	383	100%
3	189	49%	194	51%	383	100%
4	247	64%	136	36%	383	100%
5	265	69%	118	31%	383	100%
6	107	28%	276	72%	383	100%
7	150	39%	233	61%	383	100%
8	295	77%	88	23%	383	100%
9	75	20%	308	80%	383	100%
10	320	84%	63	16%	383	100%
<b>TOTAL</b>	<b>202</b>	<b>52%</b>	<b>181</b>	<b>48%</b>	<b>383</b>	<b>100%</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo



**GRÁFICO N° 15**

FUENTE: Cuadro N° 17

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

## **ANÁLISIS DE DATOS**

Realizado el análisis minucioso, se observa que de los trescientos ochenta y tres encuestados entre moradores de las zonas rurales del cantón Ambato, así como abogados en libre ejercicio profesional inscritos en el Foro de Abogados del Concejo de la Judicatura de Tungurahua encuestados que equivalen al 100% de la muestra, doscientos dos han manifestado mediante este instrumento su descontento con la actual Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, y se oponen a la misma y a su metrajes establecidos para la partición de los predios en las zonas rurales del cantón, lo que representa el 52%; mientras que ciento ochenta y uno manifiestan estar conformes con la ordenanza y los parámetros en esta establecida, es decir que para ellos no existe una vulneración de derechos constitucionales como es el derecho a la propiedad, lo que representa el 48%, a lo cual debo manifestar que las preguntas planteadas han servido de base para buscar una solución al problema planteado, y proponer en el futuro una reforma legal en el marco del ordenamiento territorial del cantón Ambato.

## **INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS**

De la interpretación realizada se desprende que la mayoría de los moradores de las zonas rurales así como los abogados en libre ejercicio profesional si consideran viable una reforma legal a la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, por lo que sería menester crear un proyecto de reforma que se discuta y sea aprobado por el pleno del concejo municipal, con el fin de poder establecer parámetros legales que estén apegados al derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador, que vayan en bien de la ciudadanía, mientras que la minoría no considera necesario realizar tal proyecto de reforma y se sienten conformes con las normas establecidas.

## VERIFICACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Tamaño de la muestra: 383

Chi cuadrado =  $\chi^2$

CUADRO N° 18

N°	PREGUNTAS	SI	NO	SUMA
1	¿Conoce usted que es el derecho a la propiedad?	213	170	383
2	¿Conoce las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato?	157	226	383
3	¿El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de las personas consagrado en la Constitución de la República del Ecuador?	189	194	383
4	¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato se contrapone con el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador?	247	136	383
5	¿Usted considera que el derecho a la propiedad no debe ser limitado en razón de ser un derecho fundamental?	265	118	383
6	¿Conoce lo que es la partición de los predios rurales?	107	276	383
7	¿Conoce usted mediante que norma legal el GAD Municipal de Ambato regula el fraccionamiento Territorial?	150	233	383
8	¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato perjudica la partición de predios en las zonas rurales?	295	88	383
9	¿Está de acuerdo con los metros establecidos en la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, para la partición de predios en la zona rural?	75	308	383
10	¿Considera usted que el metraje para la partición de los predios rurales deben modificarse y establecerse en un número menor de acuerdo a la realidad social y económica actual?	320	63	383
TOTAL	<b>SUMA</b>	<b>2018</b>	<b>1812</b>	<b>3830</b>
CE		202	181	383

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

$$CE = \frac{\text{Total de preguntas de la columna X Total de casos de investigación}}{\text{Total de respuestas}}$$

Calculo del Chi cuadrado =  $\chi^2$

CUADRO N° 19

	Observados	Esperados			
	O	E	O-E	(O-E) <sup>2</sup>	(O-E) <sup>2</sup> /E
<b>SI</b>	213	202	11	121	0.59
	157	202	-45	2025	10.02
	189	202	-13	169	0.83
	247	202	45	2025	10.02
	265	202	63	3969	19.64
	107	202	-95	9025	44.67
	150	202	-52	2704	13.38
	295	202	93	8649	42.81
	75	202	-127	16129	79.8
	320	202	118	13924	68.9
<b>NO</b>	170	181	-11	121	0.66
	226	181	45	2025	11.18
	194	181	13	169	0.93
	136	181	-45	2025	11.18
	118	181	-63	3969	21.92
	276	181	95	9025	49.86
	233	181	52	2704	14.93
	88	181	-93	8649	47.78
	308	181	127	16.129	89.11
	63	181	-118	13924	76.92
<b>Xi2</b>					<b>615.13</b>

FUENTE: Encuesta

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

### Determinación de Grados de Libertad

$$gl = (\text{número de filas} - 1) \times (\text{número de columnas} - 1)$$

$$gl = (10 - 1) \times (2 - 1)$$

$$gl = (9) \times (1)$$

$$gl = 9$$

Ubicación al valor que debía haber asumido  $\chi^2$  con la determinación de los grados de libertad 9 y 5% de error del valor que es igual a **16,9190**

$$\chi^2 = 615.13$$

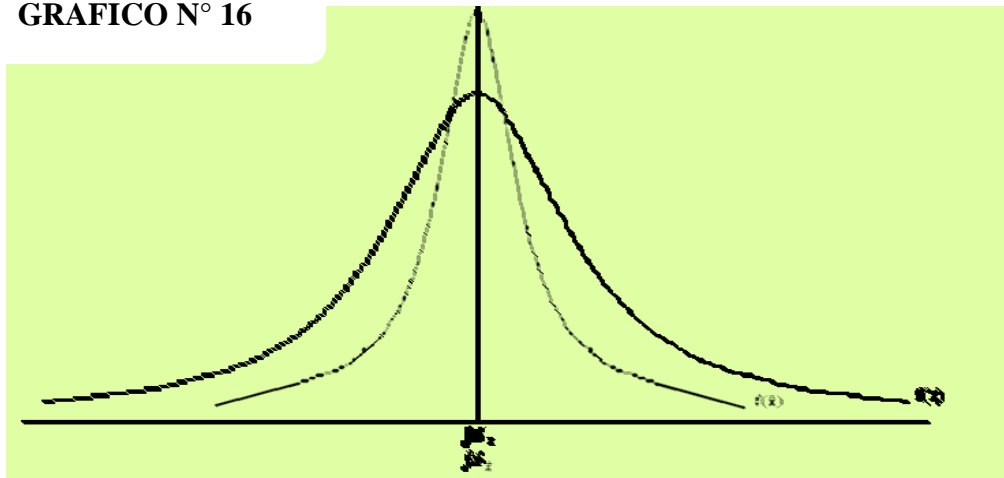
$$gl = 9$$

$$e = 0.05$$

$$k = 16,9190$$

### Campana del contraste o tés de hipótesis

GRAFICO N° 16



FUENTE: Tés de Hipótesis

ELABORADO: José Gabriel Andaluz Espejo

$$H_0: 615.13 \neq 16,9190$$

$$H_1: 615.13 > 16,9190$$

En el contraste de la hipótesis se estableció bajo el primer parámetro que se ajusta que la hipótesis no es igual que el valor de  $\chi^2$ , hipótesis alternativa no es igual a la establecida.

Hipótesis alternativa es mayor a la establecida, Por lo cual se ha concluido con la siguiente hipótesis

El derecho a la propiedad se ve vulnerado por la partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato.

## **CAPÍTULO V**

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

#### **Conclusiones**

- El Ecuador es un Estado Constitucional de derechos y justicia, donde se respetan los derechos fundamentales establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, entre los más importantes el derecho a la propiedad dentro de lo cual se establece el patrimonio de cada persona, es por ello fundamental establecer que dentro del presente trabajo se ha llegado a determinar que la partición de predios rurales dentro del cantón Ambato, vulneran este derecho constitucional, ya que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial establecida por el Municipio establece parámetros de división enmarcados por encima de los mil metros cuadrados algo que no se apega a la realidad, de la misma manera no se establece un salvedad cuando se trata de derechos sucesorios como si lo hace para las zonas urbanas.
- De conformidad con la encuesta realizada tanto a moradores de las diferentes zonas rurales del cantón Ambato como a profesionales del derecho en libre ejercicio específicamente en las preguntas 8, 9 y 10 del cuestionario utilizado como instrumento de la encuesta, se determina que no existe una conformidad por parte de la ciudadanía y que la misma estaría de acuerdo con que se realice una reforma Legal de la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial.
- Se determina en base a la pregunta 4 de nuestra investigación que la ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato vulnera derechos Constitucionales y que no está en base a la realidad social y económica que vive el país y en especial a la que viven las zonas rurales del cantón Ambato.



## Recomendaciones

- Formular un proyecto de ley de reforma a la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, mediante la introducción de disposiciones que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas.
- La Dirección de planificación conjuntamente con la Dirección de Gestión Territorial del GAD Municipal de Ambato, deberían elaborar un informe con los múltiples inconvenientes que se han presentado en razón de las particiones en los predios rurales del cantón, y exponer dicho informe con sus respectivas conclusiones y recomendaciones al Concejo Municipal.
- El Ilustre Municipio de Ambato debe implementar personal con vastos conocimientos en derecho Constitucional con el fin de poder capacitar al personal sobre los derechos fundamentales tales como el derecho a la propiedad.
- Una vez realizada la correspondiente reforma legal se debería realizar campañas de concientización sobre los nuevos parámetros de la Ordenanza Municipal, con el fin de poder dar pasó a varios pedidos que se vieron truncados por la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial el cantón Ambato.

## CAPÍTULO VI

### LA PROPUESTA

#### DATOS INFORMATIVOS

**TÍTULO:** FORMULAR UN PROYECTO DE LEY DE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL DE CANTÓN AMBATO, MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE DISPOSICIONES QUE EN MATERIA DE DERECHO A LA PROPIEDAD PERMITAN LA PARTICIÓN DE PREDIOS RURALES MEDIANTE PARÁMETROS Y METRAJES INFERIORES Y QUE DE LA MISMA MANERA ESTABLEZCA UNA SALVEDAD PARA LAS PARTICIONES SUCESORIAS ASÍ COMO LO DETERMINA PARA LAS ZONAS URBANAS.

**INSTITUCION EJECUTORA:** Concejo Municipal del Cantón Ambato

**BENEFICIARIOS:** Ciudadanía de las zonas rurales del cantón Ambato

**TIEMPO ESTIMADO PARA LA EJECUCIÓN:** **Inicio:** Diciembre del 2016; **fin:** Febrero del 2017.

**EQUIPO TECNICO RESPONSABLE:** José Gabriel Andaluz Espejo

#### COSTOS:

##### CUADRO N° 20

ACTIVIDADES	GASTOS
Asesoramiento técnico jurídico	\$ 5000 USD
Asesoramiento científico	\$ 3000 USD
Materiales de oficina	\$ 2000 USD
Trasporte	\$ 400 USD
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 10.400USD</b>

**FUENTE:** Estudio técnico

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## **Antecedentes de la propuesta**

Por el constitucional principio de seguridad jurídica, el Estado, durante el desarrollo de un proceso, de cualquier tipo de proceso, debe garantizar a las personas vinculadas al mismo el respeto a la Constitución, más cuando se trata de derechos fundamentales como el derecho a la propiedad.

El fin primordial de la Constitución y de las normas legales es el respeto de los derechos humanos de los ciudadanos, mediante la aplicación de los principios y normas constitucionales, así como respetar los tratados y convenios internacionales.

Al vivir en un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Donde se respeta los derechos y se han reformado varias leyes en benéfico de la sociedad esta no sería la excepción ya que es un problema jurídico social que al igual que los grandes problemas necesita una reforma que permita viabilizar el correcto cumplimiento y aplicación de las normas legales sin afectar a derechos constitucionales como el de la propiedad.

Desde el punto de vista orgánico, diremos que la Administración Pública es el órgano del estado, encargado de proveer a la satisfacción de las necesidades colectivas y relacionado con los problemas suscitados con la ciudadanía, la administración es la encargada de velar por los mismos, mediante las ordenanzas necesarias, así como existe a nivel nacional la promulgación de ordenanzas que encaminan el bienestar colectivo de la sociedad los mismos que han marcado un antecedente fundamental en crecimiento de la sociedad.

Según el autor Georges Vedel la define “se define la administración pública como el conjunto de actividades del Gobierno y de las autoridades descentralizadas ajenas entre los poderes Públicos ejercidas bajo el régimen del poder público”, es por ello que al entregar la administración a un tercero ese deberá estar regulado por el gobierno autónomo y será regido y por sus diferentes unidades o direcciones.

En conclusión, la propuesta de formular un proyecto de ley de reforma a la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, mediante la introducción de disposiciones que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas.

## **Objetivos**

### **General**

- Formular un proyecto de ley de reforma a la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, mediante la introducción de disposiciones que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas.

### **Específicos:**

- Concretar en la realidad legislativa cantonal estos aspectos pertinentes a la partición de predios rurales y sus respectivas salvedades en casos de derechos sucesorios.
- Socializar con los abogados en libre ejercicio, así como con la sociedad las reformas al Código Civil con el fin de concientizar a ciudadanía con respecto a la importancia del derecho a la propiedad.

### **Justificación**

El presente tema de propuesta es novedoso, ya que la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, se expidió el 8 de

marzo del 2006, es decir han transcurrido más de 10 años sin que se haya realizado un análisis social y económico de los sectores rurales con el fin de determinar la necesidad de establecer una reforma de esta norma legal.

Es importante buscar una solución a este problema jurídico social sobre la exagerada pretensión en metros que se solicita en la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, para poder realizar las particiones en las zonas rurales y que a su vez se establezca una salvedad al tratarse de derecho sucesorio como lo indica el Art. 12 e la ordenanza antes indica para los predios rurales.

Se debe recordar que la misión de la justicia es velar por el acceso a una justicia oportuna, independiente y de calidad, promover la paz social, la plena vigencia de los Derechos Humanos, y el desarrollo integral de las personas, mediante normas, políticas, programas, proyectos y actividades coordinadas con las instituciones relacionadas.

Es factible la realización de la reforma de ley ya que contamos con el poder legislativo Cantonal, quien es el encargado de crear y modificar las leyes para el correcto desarrollo social, y con ello se busca beneficiar a la ciudadanía en general.

### **Análisis de factibilidad**

#### **POLÍTICO**

La propuesta es factible de concretarse como una decisión política pública del Estado, encaminada a devolver la confianza en los organismos de gobierno como son los Gobiernos Autónomos Descentralizados, que son quienes mediante las competencias otorgadas por la Constitución de la República del Ecuador deben velar por cada una de las ciudades y sus pobladores.

## **SOCIO-CULTURAL**

Si bien es cierto es factible socialmente ya que la socialización de la misma permitirá que las personas tengan conciencia sobre el valor real del derecho a la propiedad y el impacto que este tienen en el desarrollo colectivo de una ciudad.

Culturalmente debemos manifestar que en nuestras zonas rurales existe diversidad de actividades agrícolas relacionadas con las costumbres y tradiciones de la población Ambateña.

## **TECNOLÓGICO**

La propuesta contara con una plataforma tecnológica para el seguimiento del proyecto de ley desde su realización hasta su aprobación por parte del Concejo cantonal.

## **ORGANIZACIONAL**

Tratar la Formular un proyecto de ley de reforma a la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, mediante la introducción de disposiciones que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas, mediante el procedimiento legislativo y su iniciativa dispuesto en el artículo 134 de la Constitución, es amplio, en consecuencia la ejecución del proyecto es factible, gracias a la organización de las funciones del Estado.

## **FINANCIERA**

Los órganos públicos establecidos en la Constitución con capacidad de iniciativa en el proceso de formación de las leyes, cuentan con recursos propios y presupuestados para este efecto.

El Concejo Cantonal Municipal cuenta con recurso proveniente del presupuesto general del Estado.

## **LEGAL**

Desde el punto constitucional y legal es deber del Estado tutelar efectivamente la tutela de los derechos, así como garantizar el principio de seguridad jurídica, mediante la implementación de las normas necesarias para la correcta aplicación de la justicia basada en los cuerpos legales y la norma constitucional.

## **FUNDAMENTACIÓN CIENTÍFICO TÉCNICA**

Las zonas rurales son sectores de una superficie o de un terreno. Rural, por su parte, es aquello vinculado al campo con grandes extensiones en muchos casos.

La idea de zona rural, por lo tanto, está vinculada al territorio con escasa cantidad de habitantes donde la principal actividad económica es la agropecuaria. De este modo, la zona rural se diferencia de la zona urbana, que tiene un mayor número de habitantes y una economía orientada a la industria o a los servicios.

Las zonas rurales se componen de campos en los cuales se desarrolla la agricultura y se cría ganado. Las materias primas que se obtienen en estas zonas luego son enviadas a las ciudades, donde se procesan y se consumen.

Ordenanza es un tipo de norma jurídica que se incluye dentro de los reglamentos, y que se caracteriza por estar subordinada a la ley. El término proviene de la palabra "orden", por lo que se refiere a un mandato que ha sido emitido por quien posee la potestad para exigir su cumplimiento.

La ordenanza es el conjunto de normas vinculadas a una rama de la Administración Pública, que regulan determinados servicios y necesidades así mismo públicos.



## METODOLOGÍA MODELO OPERATIVO

### CUADRO N° 21

#### OBJETIVOS DE LA PROPUESTA

ACTIVIDADES	TIEMPOS																RESPONSABLES	MATERIALES	PARTICIPANTES
	MES 1				MES 2				MES 3				MES 4						
Recaudar Información	x	x	x	x													José Gabriel Andaluz Espejo	Bibliografía jurídica	José Gabriel Andaluz Espejo
Elaboración de proyecto					x	x	x	x	x	X	x	x	x	x			José Gabriel Andaluz Espejo	logísticos	José Gabriel Andaluz Espejo
Socializar el proyecto															x	x	José Gabriel Andaluz Espejo	Logísticos	Concejo Cantonal
Entregar el proyecto a un legislador para la iniciativa de ley																x	Concejo Cantonal	Logísticos	Concejo Cantonal

**FUENTE:** Objetivos específicos de la propuesta

**ELABORADO:** José Gabriel Andaluz Espejo

## **DESARROLLO DE LA PROPUESTA**

**FORMULAR UN PROYECTO DE LEY DE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL DE CANTÓN AMBATO, MEDIANTE LA INTRODUCCIÓN DE DISPOSICIONES QUE EN MATERIA DE DERECHO A LA PROPIEDAD PERMITAN LA PARTICIÓN DE PREDIOS RURALES MEDIANTE PARÁMETROS Y METRAJES INFERIORES Y QUE DE LA MISMA MANERA ESTABLEZCA UNA SALVEDAD PARA LAS PARTICIONES SUCESORIAS ASÍ COMO LO DETERMINA PARA LAS ZONAS URBANAS**

### **EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE AMBATO**

#### **C O N S I D E R A N D O**

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 3 determina que son deberes primordiales del Estado garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los Instrumentos Internacionales:

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 82 dispone El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.

QUE, que somos un Estado Constitucional de derechos y justicia .social democrática que respeta los derechos personales como colectivos.

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera y que entre ellos comprende a los concejos municipales.

QUE, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 263 numeral 4 manifiesta que es competencia de los gobiernos autónomos la gestión ambiental provincial.

QUE, de acuerdo al artículo 11 numeral 1 de la ley de Régimen Municipal, es una de las finalidades municipio procurar el bienestar material y social de la colectividad y contribuir al fomento y protección de los intereses locales.

QUE, en uso de las atribuciones constitucionales y legales y como deber de la Ilustre Municipalidad de Ambato, dotar a la ciudadanía de un cuerpo legal, que facilite su entera aplicación, evitando con esta la contraposición de dos normas jurídicas de igual jerarquía y materia

QUE, es necesario introducir disposiciones que en materia de disolución que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas.

En uso de las atribuciones constitucionales y legales, expide la siguiente:

### **LEY DE REFORMA A LA ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN AMBATO.**

Artículo 1.- Refórmese el último inciso del Art. 18 de la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial del Cantón Ambato sobre el metraje permitido para el fraccionamiento de predios rurales, y modifíquese dicho inciso por el siguiente:

En los fraccionamientos agrícolas el área mínima del lote hasta la costa 2.800 metros sobre el nivel del mar será de 500m<sup>2</sup>. Entre la costa 2800 hasta 3600 el área mínima del lote 1500 m<sup>2</sup>, sobre la costa de 3600 m<sup>2</sup> ya no se permite ningún fraccionamiento

Artículo 2.- Añádase después del último inciso del Art. 18 de la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial del Cantón Ambato el siguiente inciso:

Permite el fraccionamiento en divisiones sucesorias en parcelas de hasta el 50% menos de la superficie de lote establecido en las normas particulares de cada sector siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y o legitimarios, esta autorización se podrá conceder por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de división no vuelvan a subdividirse, ni a título de particiones sucesorias.

#### **DISPOSICION TRANSITORIA**

PRIMERA.-En lo no previsto en esta reforma se deberá aplicar lo establecido en el COOTAD.

DISPOSICION FINAL.- Esta ley reformativa entrará en vigencia en 120 días a partir de su publicación en el Registro Oficial, lapso en el cual el Consejo Cantonal socializara y capacitará a sus funcionarios.

Dado y suscrito, en la sede del Concejo Municipal de Ambato, provincia de Tungurahua a los 11 días del mes de Octubre del año 2016.

**Cuadro N° 22 Plan de Monitoreo y Evaluación de la Propuesta**

PREGUNTAS BASICAS	EXPLICACION
1.- ¿Quiénes solicitan evaluar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ciudadanía en General</li> <li>- GAD Municipal de Ambato.</li> </ul>
2.- ¿Por qué evaluar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Para verificar si se están cumpliendo los objetivos plateados.</li> <li>- Para Identificar los factores que podrían estar afectando en los resultados esperados.</li> <li>- Para realizar reajustes y toma de decisiones pertinentes.</li> </ul>
3.- ¿Para qué evaluar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reajustar la propuesta.</li> <li>- Modificar estrategias</li> <li>- Mejorar las técnicas y procedimientos utilizados</li> </ul>
4.- ¿Que evaluar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La organización y la administración de la propuesta.</li> <li>- El objetivo general y los específicos.</li> <li>-Las metas</li> <li>-Las actividades</li> </ul>
5.- ¿Quién evalúa?	<p>Asamblea Nacional y el Concejo Cantonal Municipal</p>
6.- ¿Cómo evaluar?	<p>Se aplicará diferentes métodos tanto en la observación, como en los seguimientos de los procesos contravencionales.</p>
7.- ¿Con qué evaluar?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mediante el seguimiento de los procesos de división de predios rurales. .</li> <li>- Entrevista a los funcionarios del GAD Municipal de Ambato</li> </ul>

**Cuadro N° 22**

**Elaborado por:** José Gabriel Andaluz Espejo

**Fuente:** Investigadora

## CRONOGRAMA

Fecha	Mayo				Junio				Julio				Agosto				Septiembre				Octubre				Noviembre				Diciembre			
Semana	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Elaboración proyecto																																
CAPITULO I																																
CAPITULO II																																
CAPITULO III																																
CAPITULO IV																																
CAPITULO V																																
CAPITULO VI																																

## **BIBLIOGRAFÍA**

1. ANDER – EGG, Ezequiel (1977) “Investigación científica de campo.”
2. BAENA (1985) en su obra a el dogma de la investigación
3. BELMONTE NIETO M. (2002), en su obra Enseñar a Investigar, (pág. 45)
4. BERNAL C. (2006) en su obra metodología de la investigación (pág. 48)
5. CACHAGO, José L.(2014), tesis de grado con el tema “La disolución de la sociedad conyugal y el divorcio por mutuo consentimiento como materia de exclusivo conocimiento de los notarios con el fin de descongestionar los juzgados civiles de la ciudad de Ambato durante el periodo agosto 2009 a enero 2010”
6. CARNELUTTI, Francesco (1997), en su libro Instituciones del Proceso Civil, editorial librería el foro, pág. (345)
7. CEVALLOS, José (2001) En su obra “anual practico código civil los juicios de inventario, tasación, liquidación de la sociedad de bienes en la unión de hecho (pág. 34)
8. COHEN, L. Y MANION, L. (2011) en su obra Métodos de la investigación Educativa, (pág. 67).
9. DÍAZ SAN ROMÁN, Hernán Andrés, “Proyecto de ley no 7567-07 de 2011 que propone reformar la administración de la sociedad conyugal: un análisis crítico”
10. DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA (2001, p.996)
11. DIEZ, Picazo (2000) en su obra fundamentos del derecho civil patrimonial manifiesta; forman el Derecho de Familia.
12. GARCÍA FALCONÍ, José Carlos, (2008), en su obra Manual Práctico procesal Civil, (pág. 12)
13. GRISANTTI (2001, p. 88), Manual del derecho familiar
14. HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ Y BAPTISTA (2010) en su obra metodología de la investigación (pág. 23)
15. HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. (2004) en su libro técnicas de la investigación (pág. 35)
16. HERRERA Luis, Medina Arnaldo y Naranjo Galo, (2008) Tutoría de la Investigación Científica

17. HURTADO, (2000) “El propósito del análisis de la metodología científica”.” (pág. 181).
18. JIMÉNEZ GONZÁLEZ, Iris G. (2012) tesis de grado con el tema “De la disolución de la sociedad conyugal en la legislación ecuatoriana”
19. KELSEN (2012), en su obra Teoría de la Constitución, pág. (453)
20. LASSALLE, F (2013) “Teoría de la Constitución”.
21. LEÓN, O.G. Y MONTERO, I. (2000) en su obra Método de la Investigación en Psicología y Educación
22. PARRAGUEZ RUIZ, L. (1977), en su obra Manual de derecho civil ecuatoriano: Personas y familia.
23. SAAVEDRA, (1983, p.8). En su Manual de derecho Procesal Civil.
24. SUÁREZ DE PAREDES, N. (2006): investigación documental pasó a paso (pág. 28)
25. TAMAYO Y TAMAYO (2008: 24), “La técnica de la investigación de campo”
26. TECLA J. y GARZA A. ALBERTO, (1999) en su obra Teoría, Métodos y Técnicas de la Investigación Social. (pág. 34)
27. VELASCO, Emilio (2003) en su obra “Sistema de práctica procesal civil” (pág. 74, 74)

## **CUERPOS LEGALES- LEGISGRAFÍA**

1. Constitución de la República del Ecuador.
2. Código Orgánico de la Función Judicial.
3. El Código Civil Ecuador
4. El Código de Procedimiento Civil
5. Código Civil de Perú
6. DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS



## LINKOGRAFÍA

1. <http://www.lexweb.cl/media/users/10/523229/files/49917>
2. <http://www.jenasa.com/jurídico/liquidación-de-la-sociedad-de-gananciales/16-10-2013>
3. <http://www.un.org/es/documents/udhr/>, 28-09-2013

**ANEXOS**

Boletas de encuesta valida a ser aplicada a los Moradores de las zonas rurales del cantón Ambato, así como a los Abogados en Libre ejercicio profesional del Foro de Abogados de Tungurahua.

Fecha

\_\_\_\_\_

Dd                  Mm                  Aa

## **UNIVERSIDAD TÉCNICA DE AMBATO**

### **FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

#### **CARRERA DE DERECHO**

**OBJETIVO:** Estudiar la problemática de la vulneración del derecho a la propiedad por la partición de los terrenos de herederos de la zona rural del cantón Ambato.

**Instrucciones.-** Marque con una X entre los paréntesis de la respuesta que considere correcta.

#### **PREGUNTAS DE LA ENCUESTA**

**1. ¿Conoce usted que es el derecho a la propiedad?**

Sí      (    )                  No      (    )

**2. ¿Conoce las normas legales que regulan el derecho a la propiedad en el cantón Ambato?**

Sí      (    )                  No      (    )

**3. ¿El derecho a la propiedad es un derecho fundamental de las personas**

**consagrado en la Constitución de la República del Ecuador?**

Sí ( ) No ( )

**4. ¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato se contrapone con el derecho a la propiedad establecido en la Constitución de la República del Ecuador?**

Sí ( ) No ( )

**5. ¿Usted considera que el derecho a la propiedad no debe ser limitado en razón de ser un derecho fundamental?**

Sí ( ) No ( )

**6. ¿Conoce lo que es la partición de los predios rurales?**

Sí ( ) No ( )

**7. ¿Conoce usted mediante que norma legal el GAD Municipal de Ambato regula el fraccionamiento Territorial?**

Sí ( ) No ( )

**8. ¿La Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato perjudica la partición de predios en las zonas rurales?**

Sí ( ) No ( )

**9. ¿Está de acuerdo con los metros establecidos en la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato, para la partición de predios en la zona rural?**

Sí ( ) No ( )

**10. ¿Considera usted que el metraje para la partición de los predios rurales deben modificarse y establecerse en un número menor de acuerdo a la realidad social y económica actual?**

Sí ( ) No ( )

# PAPER

**“EL DERECHO A LA PROPIEDAD Y LA PARTICIÓN DE TERRENOS DE  
HEREDEROS EN LA ZONA RURAL DEL CANTÓN AMBATO”.**

José Gabriel Andaluz Espejo  
Diciembre 2016

Universidad Técnica de Ambato  
[jgabrielandaluz@gmail.com](mailto:jgabrielandaluz@gmail.com)

## INTRODUCCIÓN

Uno de los problemas más frecuentes en la sociedad ecuatoriana y especialmente evidenciada en la ciudad de Ambato en sus zonas rurales es la partición de los predios ya que la Ordenanza Municipal establece que para que exista la división tendrá que hacerse lotes de 1000 m<sup>2</sup>, lo cual hoy en día es muy grave debido a que las familias tienen muy poca extensión de terreno, además de ser muy numerosas y que al dividir de conformidad a la ordenanza se afectaría a uno o varios de los beneficiarios por lo tanto se busca dar una solución a esta afectación de derechos.

Es así que en la presente investigación se desarrollará; en el Capítulo I: El problema de Investigación “Inadecuada normativa legal para determinar la partición de terrenos en la zona rural, cuando se trate de herederos”; mismo que nos permitirá conceptualizar de una manera macro, meso y micro, determinando causas y efectos para realizar un análisis crítico, señalando su delimitación en tiempo y espacio, con el fin de justificar el porqué de su investigación, indicando sus objetivos general y específico.

En el Capítulo II, que corresponde al Marco Teórico del Trabajo de Investigación, se señalará los antecedentes del estudio, la fundamentación filosófica, legal, sociológicas así como también realizara las categorías fundamentales y redes conceptuales que son en si el cuerpo de la tesis que se desarrollara todo el marco teórico sobre el derecho a la propiedad y a partición de terrenos de herederos en la zona rural del cantón, su origen, desarrollo a través de la historia, su atención y aplicación de manera adecuada, para poder establecer la interrogante de la investigación es decir la hipótesis que será comprobada en el capítulo IV del presente trabajo con el fin de establecer si la investigación es correcta. Se manifestará también la Hipótesis del Trabajo y el Señalamiento de Variables.

En el Capítulo III se muestra la metodología de la investigación como guía para llevar el estudio; de igual manera se indican los argumentos que sustentan el tipo y nivel de la investigación, técnicas e instrumentos, población y muestra a ser investigados, es decir todas las Instituciones públicas y privadas, las estadísticas, y la correspondiente operacionalización de variables.

El Capítulo IV.- Denominado recolección de la información, en el cual se realizara la tabulación de la información la misma que se recaudó mediante la técnica de la encuesta por medio de su instrumento el cuestionario mismo que se aplica a los Notarios del Cantón Ambato, la ciudadanía en general y Abogados en libre ejercicio profesional.

El capítulo V.- En el que se hace constar las Conclusiones y Recomendaciones provenientes de dichos análisis.

La solución al problema investigado, se propone en el capítulo VI.-propuesta, donde se desarrolla un proyecto de reforma a la Ordenanza Municipal que Regula el Fraccionamiento Territorial en el cantón Ambato.

Finalmente, Se concluye con una bibliografía tentativa y los anexos que serán el punto de partida para el presente trabajo de investigación, los mismos que se irán incrementando y afianzando de acuerdo a las necesidades que se vayan presentando.

## **Abstract**

The ownership always been a key piece of our culture and civilization. Its regime constitutes one of the basic elements of the social system, politic and economic, this way as cores and props, in laws, the ownership has the direct and immediate owner over an object, for this reason it has the capacity to used it, without limitations that says the law. The real law that the juridical faculties have.

The law object is formed by all the material things for the poblacion. In order that this condition is fullfile, in general, requerires three conditions: that the things are useful. The ownership law that all the people have for their things of legal form is permitted for the Civil Ecuadorian Code, make uniqueness, nevertheless we need to consider that it is part of our research because the material things for inheritors and it is founded an important part of our research. The municipal law's areas stipulate some meters for rural zone to the urban zone.

The division of the juridical factors of all the ownership, and dominate all the inheritors, co – inheritors, according with the law and also given each one things in equeal parts.

### **Key Words:**

inheritors, aproval , co – inheritors, areas.

El presente trabajo está basado en un paradigma mixto dentro del cual se analiza cómo El derecho a la propiedad se ve vulnerado por la partición de los terrenos de herederos en la zona rural del cantón Ambato, ya que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial, no permite realizar estas particiones cuyos lotes resultantes tengan metrajés inferiores a los 1000 m<sup>2</sup>, para lo cual se mantendrá diálogos con los señores: Servidores Públicos de la Dirección de planificación del GAD Municipal de Ambato, Población de las zonas rurales del cantón Ambato y Abogados en libre ejercicio profesional según el Foro de Abogados de Tungurahua.



Según Hernández, Fernández y Baptista (2010) en su Obra metodología de la investigación sostiene *“que todo trabajo de investigación se sustenta en dos enfoques principales: el enfoque cuantitativo y el enfoque cualitativo, los cuales de manera conjunta forman un tercer enfoque, el enfoque mixto”* (pág. 23)

El presente trabajo de investigación está basado en el paradigma cualitativo cuantitativo, el mismo que pretende llegar a un conocimiento objetivo y no a un conocimiento memorístico, lo importante de este paradigma es ponerse de acuerdo al momento de la interpretación de todo lo que se está estudiando.

Bernal C. (2006) en su obra Metodología de la Investigación, manifiesta que: *“El enfoque cuantitativo se fundamenta en el razonamiento deductivo, van de lo general a lo particular, es decir, pretende generalizar, de tal forma que si algo se cumple en un segmento de la población debe ser aplicable para toda la población”* (pág. 48)

Hernández Sampieri, Roberto, (2004) en su libro Técnicas de la Investigación, considera que: *“El enfoque cualitativo es más flexible y subjetivo que el cuantitativo, varía de acuerdo con cada estudio en particular, su proceso indagatorio se mueve de manera dinámica por las diversas fases del proceso.”*(pág. 35)

En la presente investigación se analizará cómo se vulnera el derecho constitucional a la propiedad por la partición de terrenos hereditarios de las zonas rurales, ya que estos no se encuentran previstos dentro de las dimensiones establecidas por el GAD Municipal en su Ordenanza de Fraccionamiento Territorial.

### **Partición Herencias**

No es apropiado tratar de la partición con ocasión de las sucesiones, pues existen otras muchas fuentes de indivisión que la de la herencia.

Todo el mundo reconoce que muchas reglas establecidas para la partición de las herencias son aplicables a la partición de otras indivisiones, como la que existe en las sociedades civiles y comerciales, y las simples comunidades de bienes.

En nuestro código hay disposiciones que son exclusivas para la partición de las sucesiones, y que no se aplican a las particiones de otros bienes indivisos.

La acción que tienen los herederos para pedir la partición de la herencia, la llamaban los romanos *actio familiae erciscundae*. Según algunos, el estado de indivisión o de comunidad es un cuasicontrato, en cuya virtud los que poseen en común una sucesión están obligados recíprocamente a hacer su partición cuando alguno de ellos demande, y a darse cuenta mutuamente de los provechos y cargas.

**La repartición de la herencia** es el reparto de los bienes del fallecido entre los herederos en proporción a la cuota que a cada uno de ellos corresponde.

La partición deberá hacerse una vez que se ha acreditado con el testamento o con la declaración de herederos quiénes son las personas con derecho a la herencia y una vez que dichas personas han aceptado la herencia.

### **¿Qué tipos de partición hereditaria existen?**

Repartición de la herencia puede ser de tres tipos:

- d) **Voluntaria;**
- e) **Judicial;**
- f) **Realizada Por Contador-Partidor.**

### **La partición voluntaria de la herencia**

Se entiende por partición voluntaria aquella que efectúan todos los herederos de común acuerdo, puede formalizarse en documento privado, pero es conveniente efectuarla en escritura pública ante Notario, siendo necesario hacerla en escritura ante Notario cuando en la herencia existen bienes (por ejemplo, inmuebles) inscribibles en los distintos registros públicos.

La escritura de partición puede realizarse en la Notaría que libremente elijan los herederos y requiere que la escritura de partición la firmen todos los herederos, personalmente o por medio de apoderado.

## **La repartición de la herencia por vía judicial**

Si los herederos no se ponen de acuerdo sobre cómo repartir los bienes del fallecido, deberán acudir al Juez de Primera Instancia para que se realice una partición judicial. La partición judicial es subsidiaria a todas las anteriores, a ella se refiere el Código Civil, cuando dispone que: *“Cuando los herederos mayores de edad no se entendieren sobre el modo de hacer la partición, quedará a salvo su derecho para que lo ejerciten en la forma prevenida”*.

La partición judicial tiene una naturaleza subsidiaria o subordinada a las otras formas de partición extrajudicial o mixta, por consiguiente, cuando la partición se llevó a efecto por el testador o existe contador partidor designado por el testador, herederos o por el juez (contador dativo) no cabe acudir a la partición judicial.

En este caso, el Juez designará un Perito para que forme el cuaderno particional con el reparto de los bienes de la herencia. La demanda de este proceso es llamada impropia solicitud.

Para su redacción y contenido deben exponerse como hechos el fallecimiento del causante; si se otorgó testamento o si se ha procedido a la declaración de herederos abintestato; identificación de todos los herederos y legatarios de parte alícuota y sus respectivos domicilios; inexistencia de nombramiento de contador-partidor, comisario o albacea equivalente que pudiera realizar extrajudicialmente la partición; el patrimonio pendiente de división y distribución, junto con las operaciones a realizar, así como los fundamentos jurídicos y la súplica correspondiente.

## **La repartición de la herencia por contador-partidor**

Por último, la partición puede hacerla una persona denominada contador-partidor, que puede ser un contador-partidor testamentario o dativo.

Contador partidor testamentario es aquel que ha sido nombrado con tal carácter por el testador en el testamento para que realice la repartición de la herencia. El contador-partidor dativo es el nombrado por el Juez a solicitud de los herederos que

representen al menos el 50 por 100 del haber hereditario.

La repartición de la herencia realizada por el contador-partidor requerirá, una vez hecha, la aprobación del Juez.

El nombramiento de contador-partidor, sea testamentario o dativo, evita la necesidad de efectuar una partición judicial, que siempre requiere más tiempo e implica mayores gastos.

### **Inventario de la herencia**

Lo primero que hay que saber es cuáles son los bienes partibles, con expresión de las cargas o gravámenes que cada uno de ellos tenga. Se identifican y enumeran los bienes. Generalmente se agrupan en dos categorías: una sobre los bienes muebles y otra sobre los inmuebles.

### **El avalúo de la herencia**

Es la tasación o valoración de cada uno de los bienes que figuran en el inventario. Normalmente se tiene en cuenta el valor de mercado de los bienes, o bien en todo caso se siga un mismo criterio para todos los bienes 31.

Se discute si el valor de los bienes ha de hacerse con referencia al momento de la muerte del causante o al de realización de la partición, no hay norma expresa y clara que resuelva la cuestión.

### **Liquidación y adjudicación de la herencia**

Si se quiere repartir un activo neto, deducido el pasivo del causante y de la herencia, será preciso establecer cuáles son las deudas hereditarias y descontarlas del activo bruto: esta operación es la liquidación, la adjudicación, consiste en atribuir los lotes a los coherederos de tal modo que el respectivo haber quede cubierto y satisfecho.

### **Personas legitimadas para solicitar la partición**

El Código Civil dicta una serie de reglas sobre esta posibilidad o facultad que asiste a

ciertos sujetos para solicitar que se lleven a cabo las operaciones particionales.

Así el Derecho Civil determina que ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, por ello, el heredero no sólo tendrá capacidad para solicitar, en cualquier momento, la repartición de la herencia, sino derecho efectivo a hacerlo, que está asistido de una acción civil especial, pudiendo pedirlo en cualquier momento.

### **Efectos de la Partición**

El efecto esencial de la partición es poner fin a la comunidad hereditaria sustituyendo el derecho abstracto que cada partícipe tenía antes de la división sobre una cuota de la comunidad por un derecho concreto sobre bienes o derechos determinados.

Y de este efecto derivan los siguientes: – Se atribuye al sujeto la titularidad exclusiva de los bienes o derechos que se le han adjudicado, hecha la partición los herederos estarán recíprocamente obligados a la evicción y saneamiento de los bienes adjudicados.

La doctrina entiende que son aplicables como supletorias en esta materia las reglas que rigen el saneamiento en la compraventa. Comprenderá, según esto la responsabilidad de los coherederos: el saneamiento por evicción y el saneamiento por vicios o defectos ocultos.

La obligación a que se refiere el párrafo antes mencionado solo cesa en los supuestos contemplados a saber:

Cuando el mismo testador hubiese hecho la partición, a no ser que aparezca, o racionalmente se presuma, haber querido lo contrario, y salva siempre la legítima.

Cuando se hubiese pactado expresamente al hacer la partición.

Cuando la evicción proceda de causa posterior a la partición, o fuere ocasionada por

culpa del adjudicatario.

Este precepto debe ponerse en relación con lo señalado en la obra Derecho de Sucesiones 28/2/07 12:26 Página 655 donde indica:

*“La obligación recíproca de los coherederos a la evicción es proporcionada a su respectivo haber hereditario; pero, si alguno de ellos resultare insolvente, responderán de su parte los demás coherederos en la misma proporción, deduciéndose la parte correspondiente al que deba ser indemnizado. Los que pagaren por el insolvente conservarán su acción contra él para cuando mejore”*

### **Zona Rural**

Según <http://definicion.de/zona-rural/#ixzz4NRnfzknN>, indica: *“Es un concepto con varios usos. En este caso nos interesa quedarnos con su acepción como el sector de una superficie o de un terreno. Rural, por su parte, es aquello vinculado al campo”* (12/10/2016: 20h00).

La idea de zona rural, por lo tanto, está vinculada al territorio con escasa cantidad de habitantes donde la principal actividad económica es la agropecuaria. De este modo, la zona rural se diferencia de la zona urbana, que tiene un mayor número de habitantes y una economía orientada a la industria o a los servicios.

Las zonas rurales se componen de campos en los cuales se desarrolla la agricultura y se cría ganado. Las materias primas que se obtienen en estas zonas luego son enviadas a las ciudades, donde se procesan y se consumen.

Según (BERDEJO, 2003, pág. 231) *“Están exentos de este impuesto los propietarios o poseedores de predios en el sector rural, en los siguientes casos Los inmuebles ubicados en ecosistemas paramos, debidamente definidos por el Ministerio de Ambiente, Los inmuebles ubicados en áreas de protección o reserva ecológica públicas o privadas, registradas en el organismo público correspondiente.*

Los inmuebles de las comunas, pueblos indígenas, cooperativas, uniones, federaciones y confederaciones de cooperativas y demás asociaciones de campesino

y pequeños agricultores, legalmente reconocidas”. De manera que la única diferencia que existe con los predios rurales, es la que está exenta de impuesto si cumplen con alguna de las disposiciones anteriores.

El desarrollo rural persigue dar respuesta a tres necesidades básicas para hacer posible un futuro sostenible de nuestra especie:

1. mejorar la formación y el bienestar de los miles de millones de personas que viven en este medio (cerca de la mitad de la población mundial), erradicando la pobreza extrema y evitando su migración hacia la marginación de las megas ciudades.
2. Lograr una producción agrícola sostenible para asegurar que todos los seres humanos tengan acceso a los alimentos que necesitan.
3. Proteger y conservar la capacidad de la base de recursos naturales para seguir proporcionando servicios de producción, ambientales y culturales.

## **Conclusiones**

- El Ecuador es un Estado Constitucional de derechos y justicia, donde se respetan los derechos fundamentales establecidos en la Constitución de la República del Ecuador, entre los más importantes el derecho a la propiedad dentro de lo cual se establece el patrimonio de cada persona, es por ello fundamental establecer que dentro del presente trabajo se ha llegado a determinar que la partición de predios rurales dentro del cantón Ambato, vulneran este derecho constitucional, ya que la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial establecida por el Municipio establece parámetros de división enmarcados por encima de los mil metros cuadrados algo que no se apega a la realidad, de la misma manera no se establece un salvedad cuando se trata de derechos sucesorios como si lo hace para las zonas urbanas.

- De conformidad con la encuesta realizada tanto a moradores de las diferentes zonas rurales del cantón Ambato como a profesionales del derecho en libre ejercicio específicamente en las preguntas 8, 9 y 10 del cuestionario utilizado como instrumento de la encuesta, se determina que no existe una conformidad por parte de la ciudadanía y que la misma estaría de acuerdo con que se realice una reforma Legal de la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial.
- Se determina en base a la pregunta 4 de nuestra investigación que la ordenanza de Fraccionamiento Territorial del cantón Ambato vulnera derechos Constitucionales y que no está en base a la realidad social y económica que vive el país y en especial a la que viven las zonas rurales del cantón Ambato.

### **Recomendaciones**

- Formular un proyecto de ley de reforma a la Ordenanza Reformada y Codificada de Fraccionamiento Territorial de Cantón Ambato, mediante la introducción de disposiciones que en materia de derecho a la propiedad permitan la partición de predios rurales mediante parámetros y metrajes inferiores y que de la misma manera establezca una salvedad para las particiones sucesorias así como lo determina para las zonas urbanas.
- La Dirección de planificación conjuntamente con la Dirección de Gestión Territorial del GAD Municipal de Ambato, deberían elaborar un informe con los múltiples inconvenientes que se han presentado en razón de las particiones en los predios rurales del cantón, y exponer dicho informe con sus respectivas conclusiones y recomendaciones al Concejo Municipal.
- El Ilustre Municipio de Ambato debe implementar personal con vastos conocimientos en derecho Constitucional con el fin de poder capacitar al personal sobre los derechos fundamentales tales como el derecho a la propiedad.
- Una vez realizada la correspondiente reforma legal se debería realizar campañas de concientización sobre los nuevos parámetros de la Ordenanza Municipal, con el fin de poder dar pasó a varios pedidos que se vieron



truncados por la Ordenanza de Fraccionamiento Territorial el cantón Ambato.

**Lista de referencia:**

BERNAL C. (2006) en su obra metodología de la investigación

HERNÁNDEZ, FERNÁNDEZ Y BAPTISTA (2010) en su obra metodología de la investigación

HERNÁNDEZ SAMPIERI, R. (2004) en su libro técnicas de la investigación



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

1

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE AMBATO**

**CONSIDERANDO:**

- Que de acuerdo a los fines determinados en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, le corresponde al Municipio planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón y sus áreas urbanas y rurales.
- Que son deberes y atribuciones del Concejo Cantonal, el dirigir el desarrollo físico del cantón y la ordenación urbanística, el controlar el uso del suelo en el territorio del cantón, establecer el régimen urbanístico de la tierra y aprobar o rechazar los proyectos de parcelaciones o de reestructuraciones parcelarias formulados dentro de un plan regulador de desarrollo urbano.
- Que es prioritario determinar un cuerpo de normas mínimas para incentivar los programas habitacionales en el cantón y evitar el fraccionamiento sin dotación de servicios básicos.
- Que es útil procurar que la población se concentre en zonas que cuenten con servicios públicos y las necesarias obras de infraestructura.

En uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

**EXPIDE:**

La siguiente **ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTÓN AMBATO.**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1.- Definiciones.- Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

ÁREA TOTAL:



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

2

Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

**ÁREA ÚTIL:**

Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.

**ÁREAS AFECTADAS:**

Se considera como área afectada aquella en la que no se permite construcción alguna y que son ocupadas y destinadas a: los proyectos municipales de vialidad y equipamiento; los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas; las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes principales; las franjas de protección natural de quebradas, aún cuando éstas hayan sido rellanadas; los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas; los terrenos inestables o que presenten pendientes superiores a 30 grados. No se considerarán como áreas afectadas las destinadas a vías creadas por los urbanizadores, salvo que éstas tengan un ancho mínimo de 10,00 m. y se integren al sistema vial planificado por la Municipalidad.

**ÁREA VERDE:**

Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres o arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

**ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL:**

Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:

- Centros educativos
- Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (subcentros, consultorios o puestos de salud).
- Puestos o retenes de Policía.
- Locales de equipamiento socio-cultural (bibliotecas, museos, auditorios, casas comunales y similares).

**ÁREA DE CONTROL URBANO:**

Es el área que comprende el anillo entre el área urbana de la ciudad de Ambato

Bolívar 5-23 y Castillo Telef 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88  
Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)

10



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

3

y el área rural cantonal, delimitada en el artículo 106 de la Ordenanza del PDURA, cuyo uso de suelo está dividido en: agropecuario y forestal, constituyéndose en un área de expansión urbana.

**BANCO DE TIERRAS MUNICIPAL:**

Constituye la reserva de suelo necesaria, implementada por la Municipalidad, para atender casos de comodatos, donaciones, permutas o restituciones parcelarias por motivo de expropiaciones, o para la implantación de servicios municipales o programas habitacionales que ejecute la Municipalidad.

**PARCELACIÓN URBANA:**

Se considerará parcelación urbana la división de un terreno en dos o más lotes que hayan de dar frente o tener acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Para la aplicación de la presente ordenanza el término fraccionamiento es sinónimo de parcelación.

La parcelación urbana comprende los siguientes tipos:

**LOTIZACIÓN:**

Es la división de una parcela o propiedad en dos o más lotes que deben ser urbanizados, de conformidad con las normas vigentes y que todos deben de dar frente a alguna vía pública existente o cuyo proyecto haya sido aprobado por la Municipalidad, en la que no se requerirá por tanto, la planificación de nuevas vías. En caso de no existir infraestructura, se exigirá al o los propietarios dotar de la misma para el número de lotes propuestos, en el plazo que se determine para cada caso.

**URBANIZACIÓN:**

Es un terreno ubicado en el área urbana de la ciudad y de la parroquias rurales o en las áreas de expansión urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado y al uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia.

Toda propuesta de división será considerada como urbanización cuando por efectos de la planificación se cree una o más vías, sean peatonales o vehiculares, llámense éstas, pasajes o entradas comunales, particulares, familiares o privadas.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

4

**PARCELACIÓN AGRÍCOLA:**

Se considerará parcelación agrícola la que afecta a terrenos situados en las zonas rurales destinados a bosques, cultivos o explotación agropecuaria. Esta clase de parcelaciones se sujetará al plan de desarrollo físico aprobado por el Concejo Cantonal; por lo tanto, las parcelaciones agrícolas no podrán darse en las áreas urbanas de la ciudad ni en las áreas urbanas de las parroquias rurales.

**DIVISIÓN O PARTICIÓN SUCESORIA:**

Se entenderá como tal a aquella parcelación de un predio para transferencia de dominio, resultante de la sucesión por causa de muerte o donación legitimaria, que deberá seguir las normas de urbanización o lotización según el caso.

**CAPÍTULO II**

**DEL CONTROL Y REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS.-**

Art. 2.- Aprobación de Concejo.- Todo fraccionamiento realizado en el territorio del cantón, será aprobado por el Concejo Cantonal.

La partición judicial o extrajudicial de inmuebles situados en el cantón, requerirá previamente de autorización municipal.

Art. 3.- Protocolización.- Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones o lotizaciones, se protocolizarán en una Notaría y se inscribirán en el Registro de la Propiedad. Tales documentos, en su caso, constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, comunales y de equipamiento comunal, a favor de la Municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse ni cambiarse categoría bajo ninguna circunstancia. La protocolización e inscripción se la realizará a costa del o los propietarios del predio sometido a fraccionamiento.

Una vez protocolizados e inscritos los documentos en la forma que antecede, la administración concederá el permiso correspondiente.

El Departamento de Avalúos y Catastros y la Dirección Financiera llevarán el Registro actualizado de las áreas cuyo dominio se haya transferido a favor de la Municipalidad, clasificándolas en su correspondiente categoría legal.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

5

En ningún caso de fraccionamientos se dejarán lotes bajo la denominación de área municipal.

Art. 4.- Diferencias de áreas.- En todos los casos de fraccionamiento en que existieran diferencias entre las mensuras constantes en las escrituras públicas, y las que constan en el proyecto de fraccionamiento se procederá de la siguiente manera:

- a) El Departamento de Avalúos y Catastros verificará si el excedente corresponde al mismo lote que se pretende fraccionar.
- b) Verificada la diferencia se hará constar los datos reales en el catastro y la Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de las 48 horas subsiguientes, enviará a la Dirección Financiera dichos datos para que proceda a determinar el impuesto predial y de alcabala que se han dejado de pagar por la diferencia de área, por el plazo máximo de 6 años, emitirá el correspondiente título de crédito y ordenará al Tesorero el cobro conforme a disposiciones del Código Tributario y la Ley Orgánica de Régimen Municipal.
- c) Pagados que sean los impuestos podrá continuarse con el trámite.

Art. 5.- Tolerancias.- Si existieran diferencias de áreas entre lo medido en el proyecto de fraccionamiento y lo escriturado, se entenderán como aceptables las siguientes tolerancias:

SECTOR	TAMAÑO DEL PREDIO	TOLERANCIA
Áreas Urbanas de la ciudad de Ambato.	Hasta 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 5,0%
	Más de 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 7,0%
Áreas de expansión Urbana de la ciudad de Ambato.	Hasta 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 10%
	Más de 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 15%
Áreas urbanas de Parroquias Rurales.	Hasta 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 10%
	Más de 1000 m <sup>2</sup>	Hasta + 15%
Áreas rurales del cantón Ambato.	Hasta 2000 m <sup>2</sup>	Hasta + 15%
	Más de 2000 m <sup>2</sup>	Hasta + 20%

Art. 6.- Exceso de Tolerancias.- Si las diferencias excedieren a las tolerancias señaladas en el artículo anterior, los interesados, en forma previa a la aprobación, sin perjuicio del pago del impuesto, justificarán el dominio de dichas diferencias por medio de declaración juramentada ante notario, en el



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

6

sentido de que ha venido ejerciendo dominio y posesión sobre el exceso, por lo menos quince años atrás.

Art. 7.- Responsabilidades.- Las autorizaciones o aprobaciones señaladas en esta ordenanza, no comportan a la Municipalidad ni a sus Funcionarios, excepto caso de dolo, ninguna responsabilidad por posibles daños o perjuicios a terceros o a la misma parte interesada.

Todo trámite será de exclusiva responsabilidad del propietario; las autorizaciones y aprobaciones en esta materia, por sí solas, no constituyen permiso para transferencia de dominio.

Art. 8.- De la Revocatoria.- El I. Concejo Cantonal, podrá revocar, en cualquier tiempo y en todo caso, las autorizaciones y aprobaciones de fraccionamiento, hasta dentro del plazo de cuatro años, si se comprueba que se han presentado datos falsos o representaciones gráficas erróneas en las solicitudes o planos, o se han violado disposiciones legales o de esta Ordenanza por parte de los interesados o de uno o más funcionarios que será los responsables directos de posibles daños o perjuicios. De igual manera se procederá si en cualquier tiempo se descubriere que el fraccionamiento comprende, en beneficio privado, bienes de dominio público, de uso público, de dominio privado municipal, conforme lo establece la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

### **CAPÍTULO III**

#### **DE LAS NORMAS FRACCIONAMIENTO**

Art. 9.- División e integración de parcelas.- Las disposiciones de este capítulo se aplicarán a todo fraccionamiento territorial en el cantón Ambato.

Art. 10.- Zonificación y Uso de Suelo.- La división de lotes, integración de parcelas y urbanización de terrenos que se realicen en el cantón Ambato, se sujetarán a las normas contenidas en esta ordenanza, de acuerdo a la zonificación y usos de suelos vigentes en cada sector, establecidos en el PDURA y/o en el Plan de Ordenamiento territorial, y conforme al diseño del sistema vial aprobado por la Municipalidad.

En el área urbana de la ciudad de Ambato, así como en el área urbana de las parroquias rurales, donde no exista planificación vial ni normas particulares de uso de suelo y de edificación, se autorizarán fraccionamientos siempre y cuando el área mínima de cada lote sea de 250,00 m<sup>2</sup> para uso unifamiliar, y sin

1



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

7

perjuicio de las afectaciones que a futuro pudieran tener los lotes propuestos por efecto de la planificación de nuevas vías o ampliación de las existentes; por tanto, los propietarios no presentarán reclamo de indemnización alguna a la Municipalidad por este motivo.

Art. 11.- Ingresos peatonales y vehiculares.- A criterio del Departamento de Planificación, en los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma, Los ingresos vehiculares (vías locales) tendrán un mínimo de 8 metros de ancho y terminarán en una curva de retorno de radio mínimo de 6 metros. Las construcciones en los lotes con frente a estos ingresos o pasajes observarán el retiro que corresponda al sector.

Art. 12.- Áreas y frentes mínimos.- No se permitirá fraccionamientos en los que una o más parcelas tengan superficies y frentes menores a un 90% de lo fijado como "área mínima de lote" y "frente mínimo" por las normas particulares de uso del suelo y de edificación previstas en la Ordenanza del PDURA y/o del POT, que rigen para todos y cada uno de los sectores determinados en ellos .

Únicamente podrán aceptarse este tipo de fraccionamientos, previo informe de la Comisión de Planeamiento y Urbanismo, y sobre la base de un Informe Técnico del Departamento de Planificación, cuando un predio se halle afectado por trazados viales de la Municipalidad, y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, y que se originen exclusivamente por dicho trazado vial. Si por esta circunstancia, alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible, ésta quedara a favor de la Municipalidad, imputable al porcentaje de cesión y que podrá ser objeto de remate forzoso a los colindantes. Si este lote excede al porcentaje de cesión, se le pagará de acuerdo con la ley.

También podrán aprobarse fraccionamientos en divisiones sucesorias con parcelas de hasta el 50% menos de la superficie del lote establecido en las normas particulares de cada sector, siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y/o legitimarios. Esta autorización se concederá por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de divisiones no vuelvan a subdividirse, ni aun a título de particiones sucesorias, excepto si son sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Art. 13.- Prohibición.- Se prohíben divisiones que afecten la integridad de una

Bolívar 5-23 y Casillo Teléf 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

8

edificación y su continuidad estructural, salvo el caso de que se sometan al régimen de propiedad Horizontal.

Art. 14.- Obras de infraestructura.- Cuando un proyecto de urbanización comprenda una área útil inferior a los 3.000 m<sup>2</sup>, y se creen un número máximo de diez lotes, no se requerirá de ordenanza particular para el proyecto, debiendo cumplirse con las normas particulares del sector y presentarse informe favorable de la E.M.A.P.A. respecto a la factibilidad de dotación del servicio para el número de lotes propuestos, en función de la densidad del sector. El o los propietarios deberán realizar todos los trabajos de infraestructura de las vías que se hubieren creado; así como, los bordillos, aceras y calzadas de conformidad a las especificaciones dispuestas por el Departamento de Obras Públicas Municipales.

Art. 15.- Ejecución de Obras.- En todo proyecto de urbanización cuya área útil sea superior a los 3.000 m<sup>2</sup>, los propietarios deberán adecuar los espacios verdes o de recreación y el equipamiento comunal, y construir las obras de infraestructura de acuerdo con los planos aprobados por las empresas de servicios: EMAPA, EEASA y ANDINATEL, de ser el caso.

Art. 16.- Equipamiento Comunal.- Si en los proyectos de urbanización, la superficie neta de lotes es superior a los 15000 m<sup>2</sup>, los urbanizadores o propietarios deberán construir el equipamiento comunal de acuerdo a las provisiones que para el caso dispondrá el Departamento de Planificación.

Art. 17.- Los fraccionamientos en el área de Expansión urbana.- Los lotes para vivienda en estos sectores no serán inferiores a los 500 m<sup>2</sup> de superficie.

Art. 18.- Fraccionamiento en área rural.- Fuera del área urbana de la ciudad de Ambato, del área de control urbano y del área urbana y de expansión urbana de las cabeceras parroquiales rurales, en el suelo rural del cantón Ambato, solos e permitirá usos del suelo exclusivamente para las actividades agrícolas, pecuarias y forestales, de acuerdo con las clases constantes en el plano de "uso potencial del suelo".

1. Capa vegetal
2. Laderas y quebradas
3. Protección de las cuencas hídricas
4. Zona agrícola

En tal razón, no se permitirán fraccionamientos destinados a programas y

Bolívar 5-23 y Castillo Telef 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

9

proyectos múltiples en las primeras tres clases.

En los fraccionamientos agrícolas el área mínima del lote hasta la cota 2.800

metros sobre el nivel del mar será de 1.000 m<sup>2</sup>. Entre la cota 2.800 hasta la 3.600, el área mínima del lote será 2.500 m<sup>2</sup>; sobre la cota 3.600 no se permite fraccionamiento alguno.

Art. 19.- Requisitos para fraccionamiento rural.- Los requisitos para el fraccionamiento rural son los siguientes:

a) Requisitos administrativos y legales:

\* Formulario de solicitud, con el registro de datos, firmado por el o los propietarios, o sus representantes legales.

\* Copia de la escritura pública del predio, debidamente inscrita en el registro de la propiedad.

\* Para la división sucesoria por causa de muerte, se requerirá copia certificada de la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad, a la que se adjuntará la escritura de propiedad del causante. No se admitirán posesiones efectivas parciales, o que de hecho constituyan adjudicación singular a favor de uno o más herederos.

\* En caso de partición entre legitimarios, se requerirá la sentencia protocolizada e inscrita o la escritura pública correspondiente.

\* Certificado de no adeudar al Municipio.

b) Requisitos técnicos:

\* Seis (6) copias del plano de la propuesta de fraccionamiento, firmados por un Profesional de la Arquitectura o por un Ingeniero Civil graduado hasta el 18 de octubre de 1966, a más de el o los propietarios, o sus representantes legales, con indicación del área total del lote a fraccionarse, áreas y listado con numeración continua de los lotes proyectados, área de vías de ser necesarias, todas con sus respectivos porcentajes. En los planos se deberá hacer constar de manera obligatoria, la clave catastral o el número de título del predio sometido a fraccionamiento.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

10

\* Recibo del pago al Colegio profesional correspondiente.

c) Procedimientos:

\* Asesoría Jurídica Municipal analizará si los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados, justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se indican en el artículo 5 de esta Ordenanza.

\* El Departamento de Planificación, una vez dado el informe jurídico, emitirá el informe técnico al I. Concejo Cantonal, el que podrá aprobar o rechazar el proyecto de fraccionamiento, en una sola sesión, mediante resolución. Para el caso de reclamos o apelaciones, se contemplará lo estipulado en la Ley Orgánica de Régimen Municipal.

Art. 20.- Porcentaje de cesión.- En todo fraccionamiento territorial que se realice en las áreas urbanas del cantón Ambato, se trate de urbanización, lotización, partición sucesoria, los propietarios, están obligados a ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad, un porcentaje de suelo para la creación de áreas verdes, parque o equipamiento comunal en general, siempre y cuando el área útil del predio sujeto a fraccionamiento sea mayor o igual a los 3.000 m<sup>2</sup>; el porcentaje de suelo que se señala, no incluye el área ocupada por las vías que se deban crear por parte del propietario, ni las afectaciones que pudiera sufrir el predio sometido a fraccionamiento. En ningún caso el porcentaje del área de cesión será menor al 15% del área útil.

En las urbanizaciones el porcentaje de suelo destinado para área verde, en ningún caso deberá ser menor al 10% del área útil.

Art. 21.- Voluntad del propietario.- El porcentaje de suelo, que se destinará para área verde y equipamiento comunal, podrá ser mayor al 15% del área útil, cuando exista voluntad expresa del o los propietarios.

Art. 22.- Áreas verdes.- No podrán destinarse para áreas verdes o de equipamiento comunal las áreas especificadas como afectadas en el artículo 1 de esta ordenanza, ni los terrenos que presenten pendientes superiores a los 20 grados.

Art. 23.- Afectación máxima.- En ningún caso el área de afectación no podrá ser mayor al 35% de la superficie total del predio sometido a fraccionamiento, a menos que el propietario en forma voluntaria desee incrementarla.

Bolívar 5-23 y Castillo Teléf 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

11

Art. 24.- Porcentaje de cesión en efectivo.- En caso de predios a fraccionarse, cuya área útil sea menor a 3.000 m<sup>2</sup>, los propietarios pagarán en efectivo a la Municipalidad, en concepto de porcentaje de cesión, el valor equivalente al 15% del avalúo del área útil.

Este valor deberá ser ingresado en una partida presupuestaria específica e intransferible, destinada a la formación del Banco de Tierras Municipal.

Art. 25.- Prohibición de exoneraciones.- En ningún caso habrá exoneraciones de porcentaje de cesión.

#### **CAPÍTULO IV**

#### **DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA APROBACIÓN DE LOTIZACIONES Y URBANIZACIONES.**

Art. 26.- Aprobación de lotizaciones.- Para la aprobación de lotizaciones de cualquier superficie y urbanizaciones con máximo de 10 lotes y con áreas útiles menores a los 3.000 m<sup>2</sup>, el propietario debe presentar:

A. Requisitos administrativos y legales:

- Formulario de solicitud, con el registro de datos, firmado por el o los propietarios, o sus representantes legales.
- Formulario de normas particulares actualizado del predio a fraccionarse.
- Copia de la escritura pública del predio, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Para la división sucesoria por causa de muerte, se requerirá copia certificada de la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad, a la que se adjuntará la escritura de propiedad del causante. No se admitirán posesiones efectivas parciales, o que de hecho constituyan adjudicación singular a favor de uno o más herederos.
- En caso de partición entre legitimarios, se requerirá la sentencia protocolizada e inscrita o la escritura pública correspondiente.
- Certificado de no adeudar al Municipio.

Bolívar 5-23 y Castillo Teléf 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

12

B. Requisitos técnicos:

- Certificado de existencia de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica; y, telefónica de ser el caso, otorgado por las respectivas

Empresas, en función de la densidad neta del proyecto. Para el caso de propiedades ubicadas en zonas que no cuenten con uno o más de estos servicios, se requerirá certificado de factibilidad de dotación de los mismos en un plazo máximo de cinco años. Si dichas empresas no pueden dotar los servicios en el plazo previsto, se requerirá de ellas un informe aprobatorio del sistema de autoabastecimiento propuesto por el promotor o propietario.

- Plano georeferenciado actualizado del predio a fraccionarse, a escala, con especificación del número de pisos y tipo de cubierta, afectaciones existentes, linderos, dimensiones y superficie.

Este plano se presentará conjuntamente con el Formulario de Replanteo, con respaldo magnético, y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por la Municipalidad, todo lo cual será verificado por los respectivos funcionarios municipales.

- Seis (6) copias del plano de la propuesta de fraccionamiento, firmados por los propietarios o sus representantes legales, por un Profesional de la Arquitectura, o por un Ingeniero Civil graduado hasta el 18 de Octubre de 1966. En el plano se indicará, el área total del lote a fraccionarse, áreas y listado con numeración continua de los lotes proyectados, área comunal (verde y de equipamiento) si fuere del caso, área de vías proyectadas, áreas de protección natural, área de afectación, todos con sus respectivos porcentajes; además se hará constar de manera obligatoria la clave catastral o el número de título del predio sometido a fraccionamiento.
- Recibo de pago al Colegio Profesional correspondiente.

Art. 27.- Informe de Asesoría Jurídica.- Asesoría Jurídica analizará si los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados, justifican la propiedad de todo el predio sometido a fraccionamiento, con la salvedad de las tolerancias permitidas que se indican en el artículo 5 de esta ordenanza.

Art. 28.- Informe del Departamento de Planificación.- Contando con el informe jurídico, emitirá el informe técnico al I. Concejo Cantonal, el que deberá aprobar

Bolívar 5-23 y Castillo Telef 03-2820178 E-mail: sconcejo@ambato.gov.ec Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

13

o rechazar el proyecto de fraccionamiento, en una sola sesión, mediante resolución: Para el caso de reclamos o apelaciones, se contemplará lo estipulado en la Ley orgánica de Régimen Municipal.

Art. 29.- Costas.- Aprobado el trámite, previo a la entrega de la autorización, el o los propietarios, cancelarán en Tesorería Municipal el porcentaje de cesión, cuando sea el caso. Luego procederán a protocolizar e inscribir en el Registro de la Propiedad los documentos pertinentes, cuyos valores serán también asumidos por los propietarios. Si no se protocoliza e inscribe en el plazo de 90 días como se indica, la autorización quedará sin efecto. Sin embargo, para el pago en dinero del porcentaje de cesión, la Dirección Financiera podrá celebrar convenios de facilidades de pago, mediante amortización gradual hasta dentro de un año, con el correspondiente interés legal.

Art. 30.- Celebración de hipotecas.- En caso de ordenarse hipoteca a favor de la Municipalidad, para fiel cumplimiento de las obras de infraestructura, ésta deberá celebrarse y registrarse y sus gastos serán de cuenta de los propietarios. El propietario entregará a la Municipalidad seis copias de la escritura con la certificación de su inscripción.

En caso de no celebrarse o si, celebrada la hipoteca no se inscribiere en el plazo de 30 días la autorización quedará sin efecto y la Dirección de Avalúos no registrará ninguna transferencia de dominio respecto al lote.

Art. 31.- Apertura de Vías.- Cuando se propongan apertura de vías se exigirá se las haga con capa de rodadura y las obras de infraestructura las realizarán el o los propietarios de los lotes planteados a su costo y responsabilidad. Las construcciones en estos lotes se autorizarán únicamente cuando se hayan ejecutado todas las obras de infraestructura, previo informe de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Art. 32.- Aprobación de Urbanizaciones.- El procedimiento para obtener el informe favorable de las urbanizaciones con áreas útiles mayores a los 3.000,00 m<sup>2</sup> y con más de 10 lotes contempla cuatro instancias:

- A. Aprobación del anteproyecto de Urbanización.
- B. Aprobación del Proyecto Definitivo de Urbanización
- C. Otorgamiento del Permiso de Construcción de las Obras de Infraestructura de la Urbanización.
- D. Acta de entrega recepción de la Urbanización.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARÍA GENERAL**

14

Art. 33.- Aprobación del anteproyecto.- Para la aprobación del anteproyecto de urbanización se debe presentar:

a) Requisitos administrativos y legales:

\* Los mismos especificados en el literal a) del artículo 26 de esta ordenanza.

b) Requisitos técnicos:

\* Certificado de existencia de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, de ser el caso, otorgado por las respectivas empresas, en función de la densidad neta del proyecto. Para el caso de propiedades ubicadas en zonas que no cuenten con uno o más de estos servicios, se requerirá certificado de factibilidad de dotación de los mismos en un plazo máximo de cinco años. Si dichas empresas no pueden dotar los servicios en el plazo previsto, se requerirá de ellas un informe aprobatorio del sistema de autoabastecimiento propuesto por los propietarios.

\* Memoria técnica del diseño urbanístico, y dos copias de planos del anteproyecto de urbanización de acuerdo a lo especificado en el anexo 1 de esta Ordenanza.

\* Plano georeferenciado actualizado del predio a fraccionarse, a escala, con especificación del número de pisos y tipo de cubierta, afectaciones existentes, linderos, dimensiones y superficie.

Este plano se presentará conjuntamente con el Formulario de Replanteo, el mismo que deberá contener el trazado de todas las afectaciones proyectadas por la Municipalidad, y será verificado por los respectivos funcionarios municipales.

\* Recibo de pago al Colegio Profesional correspondiente.

Art. 34.- Informe de Asesoría Jurídica.- Asesoría Jurídica analizará si los títulos escriturarios y demás documentos legales presentados justifican la propiedad de todo el predio a urbanizarse.

Art. 35.- Informe del Departamento de Planificación.- Previo informe técnico favorable de la Sección Control Urbano que verificará el cumplimiento de las normas particulares del sector, analizará la propuesta de nuevas normas

Bolívar 5-23 y Castillo Telef 03-2820178 E-mail: [sconcejo@ambato.gov.ec](mailto:sconcejo@ambato.gov.ec) Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO  
SECRETARÍA GENERAL

15

particulares en caso de no existir las mismas en el sector de implantación y aprobará el anteproyecto de urbanización, el cual tendrá una validez de dos años.

Art. 36.- Aprobación del proyecto definitivo de urbanización.- Una vez aprobado el anteproyecto de Urbanización , para la aprobación del proyecto definitivo se debe presentar:

a) Lo establecido en el literal a) del artículo de esta Ordenanza.

- La propuesta de las garantías para la ejecución de obras, que se establecerán conforme el artículo 40 de esta ordenanza.
- El anteproyecto de ordenanza particular de la Urbanización, cuyo articulado contendrá las especificaciones técnicas (acorde a lo que determine el Departamento de Obras Públicas Municipales), los cronogramas, etapas y plazos de ejecución de las obras de infraestructura, y el señalamiento expreso de que el dominio de las áreas de uso público (áreas verdes y de vías, áreas de afectaciones y de equipamiento comunal) de la urbanización, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, quedan transferidos a favor de la Municipalidad a título gratuito. Se incluirán también las normas particulares de uso de suelo y de edificación que regirán en la urbanización, en caso de que no existan dichas normas para el sector donde se implanta la misma, así como la garantía que se haya establecido para el cumplimiento en la ejecución de las obras de la urbanización.

b) Requisitos técnicos:

- El informe y planos de aprobación del anteproyecto.
- Planos e informes certificados de aprobación de proyectos y presupuestos de redes de servicio otorgados por las empresas de:
  - Agua potable y alcantarillado.
  - Energía eléctrica.
  - Telefónica.
- Memoria técnica y seis (6) copias de planos del proyecto definitivo de urbanización que contendrá lo especificado en el anexo I que forma parte de esta ordenanza.





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

16

En cada plano se debe registrar la clave catastral o el número de título del predio, las firmas del profesional responsable del proyecto y del o los propietarios o sus representantes legales y se adjuntará el respaldo magnético de todos estos requisitos.

Art. 37.- Informe del departamento de Planificación.- El Departamento de Planificación emitirá el informe técnico al I. Concejo, que aprobará en dos sesiones la respectiva ordenanza.

Art. 38.- Protocolización y Registro.- Aprobado el trámite, los interesados, en el plazo de sesenta días protocolizarán e inscribirán en el Registro de la Propiedad todos los documentos y planos que quedan señalados, y entregarán a la Municipalidad seis copias con tal razón de su inscripción. Todas las costas son de cuenta de los interesados.

Si en el plazo señalado no se protocolizaren e inscribieren los documentos, quedará sin efecto la autorización y no se entregará el permiso de construcción definitivo.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LAS GARANTÍAS, INSPECCIONES Y DE LA RECEPCIÓN DE LAS URBANIZACIONES.**

Art. 39.- Cronograma.- Las obras de urbanización se cumplirán dentro del cronograma correspondiente en un plazo máximo de un año, caso contrario se harán efectivas las garantías que se hayan establecido. Si por causas debidamente justificadas, a juicio del I. Municipio de Ambato y/o de las empresas respectivas, el urbanizador no pudiere cumplir con la ejecución de las obras en los plazos previstos, podrá solicitar la ampliación del plazo, en forma proporcional al tiempo correspondiente a las obras faltantes, previo informe del Departamento de Obras Públicas y por una sola vez.

Art. 40.- Señalamiento de Garantías.- El Departamento de Planificación establecerá la clase de garantía y el monto que los propietarios rendirán a favor de la Municipalidad para responder por la debida y oportuna ejecución de las obras de urbanización. La garantía podrá ser hipotecaria, bancaria, depósito en moneda de curso legal o pólizas de seguro, a favor del I. Municipio de Ambato, por el 100% del valor de las obras de urbanización. En caso de garantía hipotecaria, sobre dicho presupuesto, el Departamento de Planificación determinará el número de lotes a hipotecarse considerando el avalúo real del



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

17

predio que se fraccione.

Art. 41.- Control de avance de obras.- Es de responsabilidad de los Departamentos Municipales de Obras Públicas y Planificación, controlar y

verificar periódicamente el avance de las obras señaladas en la Ordenanza de la Urbanización.

El propietario antes de la entrega recepción de la Urbanización deberá probar certificadamente que se encuentran realizadas las obras de infraestructura hidrosanitarias, eléctricas y telefónicas, de ser del caso.

Art. 42.- Acta de entrega-recepción.- Cuando las obras de la urbanización se encuentren concluidas, a solicitud del propietario, los Directores de los Departamentos de Obras Públicas y Planificación, o sus delegados, constatarán la ejecución y calidad de las obras, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza de la Urbanización, y procederán a la recepción, dejando constancia de estos particulares en la correspondiente acta de entrega-recepción, la misma que será puesta en conocimiento del I. Concejo Cantonal. La garantía será devuelta, cancelada, según el caso, una vez que las obras de urbanización hayan sido recibidas a satisfacción por la Municipalidad. Sólo entonces, se podrán autorizar construcciones en los lotes propuestos, a excepción en aquellas urbanizaciones progresivas.

En caso de que los Funcionarios en el acta de entrega recepción constataren que la calidad de las obras de urbanización no se ciñen a las especificaciones técnicas, dejarán constancia de estos particulares en un acta y concederán al propietario un plazo perentorio para que cumpla con las observaciones que se señalan.

Art. 43.- Ejecución de garantías.- Vencido el plazo para la ejecución de obras, el Departamento de Obras Públicas Municipales constatará si se han cumplido o no dichas obras. En caso de incumplimiento informará inmediatamente a la Dirección Financiera la misma que ejecutará las garantías.

Ejecutadas las garantías la Municipalidad procederá a terminar las obras de urbanización incumplidas sea por administración directa o contrato con terceros. En caso de que el monto de las garantías no hubiere alcanzado para cubrir el monto de las obras incumplidas, la Dirección Financiera emitirá el correspondiente título de crédito a nombre del propietario.

0



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**  
18  
**CAPÍTULO VI**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 44.- Circunstancialidad en las escrituras.- La administración Municipal velará porque en las escrituras de traspaso de dominio, en todo o en parte, de un fraccionamiento, en los antecedentes del contrato conste la mención de la fecha de protocolización y datos de inscripción en el Registro de la Propiedad referente a los documentos a los que se remite esta Ordenanza.

Art. 45.- Área mínima del lote.- Todo fraccionamiento deberá acogerse al área mínima del lote establecida en el formulario de normas particulares, por lo que en ningún caso se aceptará fraccionamiento con el área mínima del lote por vivienda.

Art. 46.- Informes motivados.- Los informes técnicos y/o jurídicos en materia de fraccionamiento serán motivados, y se presentarán dentro de los treinta días subsiguientes a la fecha de solicitud, con lo que se considerará no existir silencio administrativo.

Art. 47.- Transferencia de dominio.- En toda transferencia de dominio se respetará el precio de la escritura, pero los impuestos de Alcabala y Utilidad mínimos estarán referidos al avalúo real que conste en el catastro municipal.

En caso de transferencia de dominio, de existir diferencia en mensuras entre la escritura madre y la de transferencia de dominio, se aplicarán, según el caso, las tolerancias, la declaración juramentada y la determinación de los impuestos que para efectos de fraccionamiento contempla esta ordenanza.

Art. 48.- Derogatoria.- Se derogan todas las normas, disposiciones o regulaciones, que sean de igual o menor jerarquía respecto de esta ordenanza, y que se opongan a la misma, contenidas en instrumentos que traten sobre Parcelaciones, Urbanizaciones y Reestructuración Parcelaria en el cantón Ambato, excepto las ordenanzas que regulan las Urbanizaciones Progresivas o de Interés Social.

Art. 49.- Ordenanzas particulares.- Las ordenanzas particulares de urbanizaciones que se propongan, no modificarán las normas de esta ordenanza, salvo en lo que fuere más favorable para el I. Municipio.



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
**MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO**  
**SECRETARIA GENERAL**

19

Art. 50.- Informe y aprobación.- Cualquier aspecto no contemplado en la presente ordenanza, será resuelto por la Dirección de Planificación del I.

Municipio de Ambato, para lo cual emitirá el informe técnico respectivo, que será sometido a estudio y conocimiento de la Comisión de Planeamiento y urbanismo y aprobación del I. Concejo Cantonal.

Art. 51.- En todo caso de fraccionamiento o transferencia de dominio de bienes sucesorios el propietario probará haber pagado el impuesto a la renta de la herencia yacente.

**DISPOSICIONES TRANSITORIAS.-**

Primera.- Los fraccionamientos de hecho, inscritos o no, que se hayan realizado con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, podrán ser aprobados siempre que cumplan con los requisitos de esta Ordenanza que proceda. Para la legalización de dichos fraccionamientos se concede un plazo de 180 días a partir de la promulgación de la presente ordenanza.

En el caso que antecede, previo a la entrega de la autorización, los propietarios pagarán en efectivo el porcentaje de cesión correspondiente.

Segunda.- Para efectos de esta ordenanza, no se exigirá el título de los causantes, si existe posesión efectiva debidamente inscrita hasta diciembre de 2005.

Dado en Ambato, a los siete días del mes de marzo de dos mil seis.

Arq. Fernando Callejas Barona  
Alcalde de Ambato



Lic. Ciro Gómez Vargas  
Secretario del I. Concejo Cantonal

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTÓN AMBATO**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Cantonal de Ambato en sesiones

Bolívar 5-23 y Castillo Teléf 03-2820178 E-mail: sconcejo@ambato.gov.ec Casilla 88

Visite nuestra página web: [www.ambato.gov.ec](http://www.ambato.gov.ec)



REPÚBLICA DEL ECUADOR  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO  
SECRETARÍA GENERAL

20

ordinarias de los días martes 15 de noviembre de 2005, en primera discusión; 7, 14, 21 de febrero 2006, en segunda discusión, reconsiderándose los artículos 4 literal b) y 47 de la indicada Ordenanza, de conformidad con lo que determina el artículo 127 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, en sesión ordinaria del día martes 7 de marzo de 2006.

Lic. Ciro Gómez Vargas  
Secretario del I. Concejo Cantonal



SECRETARÍA DEL I. CONCEJO CANTONAL DE AMBATO.-  
Ambato, 8 de marzo de 2006

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, pásese el original y las copias de la **ORDENANZA REFORMADA Y CODIFICADA DE FRACCIONAMIENTO TERRITORIAL EN EL CANTÓN AMBATO**, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Lic. Ciro Gómez Vargas  
Secretario del I. Concejo Cantonal

Ing. Patricio Mosquera García  
Vicepresidente I. Concejo Cantonal

ALCALDÍA DEL CANTÓN AMBATO.-  
Ambato, 9 de marzo de 2006

Ejecútese y publíquese.

Arq. Fernando Callejas Barona  
Alcalde de Ambato

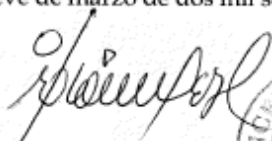





REPÚBLICA DEL ECUADOR  
MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN AMBATO  
SECRETARIA GENERAL

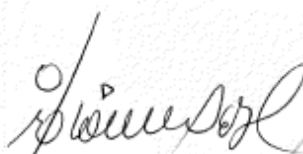
21

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor arquitecto Fernando Callejas Barona, Alcalde de Ambato, el nueve de marzo de dos mil seis.- CERTIFICO:

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Ciro Gómez Vargas  
Secretario del I. Concejo Cantonal



La presente Ordenanza reformada y codificada, fue publicada el trece de marzo de dos mil seis.- CERTIFICO:

  
\_\_\_\_\_  
Lic. Ciro Gómez Vargas  
Secretario del I. Concejo Cantonal

