



Balao, 24 de diciembre del 2025

CONVOCATORIA GADMB-051-SG-2025

Por disposición de la Señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada de conformidad a lo dispuesto por los Art. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal a los señores Concejales del Cantón Balao: Dr. Luis Castro Chiriboga; Sra. Marcia Celi Cedillo, Sr. Juan Jaén Laines; Srita. Emily Limones Leitón, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, para el día **martes 30 de diciembre del 2025**, a partir de las **10H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad / o vía telemática a través de llamada grupal en la aplicación WhatsApp con la finalidad de tratar el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DIA.

1. Aprobación del Orden del dia.
2. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 050, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 24 de diciembre del 2025.
3. Conocimiento y Aprobación de la Solicitud de Unificación de Predios Rurales, en el sector del Recinto San Juan, de la Jurisdicción del Cantón Balao, a nombre de la Propiedad de la señora Clara Luz Pacheco Guartasaca.





24 Dic 2025
BALAO
ALCALDESA
15:11

Informe legal No 154-PSM-GADMB-2025
Balao, 24 de diciembre del 2025

GAD MUNICIPAL DE
BALAO

24 DIC 2025

Sra.
Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
Ciudad. –

15:11

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la unificación de lotes de terrenos rurales, predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000, 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicados en el sector del recinto San Juan, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas; solicitado por la señora Pacheco Guartasaca Clara Luz.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-7267-M, de 25 de agosto del 2025, emitido por la Secretaría General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059471, de 25 de agosto de 2025, relacionado con la unificación de lotes.

1.1.- La administrada Pacheo Guartasaca Clara Luz, solicitud en Especie Valorada No. 059471, de 25 de agosto de 2025, solicitó la unificación de los lotes de terrenos rurales; identificados con el código catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicados en el sector del recinto San Juan.

1.2.- Al respecto, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, en su calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante memorando No. GADMB-DGPYOT-2025-1387, traslada el memorando No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-132-M, de fecha 07 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay; relacionado con el informe para trámite de unificación de solares rurales registrado con código catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, registrados a nombre de Pacheo Guartasaca Clara Luz.

1.3.- Mediante memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-308-M, de 08 de septiembre de 2025, la Coordinación de Avellinos y Catastros, da a conocer la información para la unificación de predios rurales, signados con los códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, registrado a nombre de Pacheo Guartasaca Clara Luz.

2.- Base legal del tema.- El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

2.1.- El No 2 del Art. 264 de la Carta Magna del Estado, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales; de acuerdo a lo señalado en el inciso Segundo del No 14 de la misma disposición constitucional.

2.3.- El Art. 5 del COOTAD., establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y





órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

2.4.- El Art. 483 del Código Municipal antes señalado, indica que el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

3.- De la Unificación de lotes:

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-308-M, de 08 de septiembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, la ficha catastral identificada con el código No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, se encuentra a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz con una superficie de 750 m² y 1810 m², parte del lote #3 A; y, lote# J2, ubicados en el Recinto San Juan.

3.2.- Mediante memorando No. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M, el 07 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay, en el presente trámite, procede ha describir las características de los predios:

Referente al Lote # 3-A, ubicado en el sector San Juan, del cantón Balao, provincia del Guayas:

- El Segundo Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783, de fecha 09 de junio de 2025.



Nombre del Predio: LOTE N° 3-A		
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Inés Yadaicela Zumba	15,00
SUR:	Retiro de derecho de vía San Juan – San Carlos, desde la orilla del carretero dos metros, y 1,5 metros como medida de la vereda que se realiza del solar	15,00
ESTE:	Yadaicela Zumba Inés	50,00
OESTE:	Yadaicela Zumba Inés	50,00
SUPERFICIE: 750.00 m ²		
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783		

- Según Levantamiento Planimétrico actual.

Nombre del Predio: LOTE N° 3-A		
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS		
ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES





	NORTE:	P7 - P4	Con Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	SUR:	P5 - P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P4 - P5	José Bravo	50,00
	OESTE:	P6 - P7	Sandra Pesantez	50,00
	SUPERFICIE: 743,77 m² – 0,0744 has			
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

Referente al Lote # J-2, ubicado en el sector San Juan del cantón Balao, provincia del Guayas:

- Según Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980, de fecha 09 de junio de 2025.

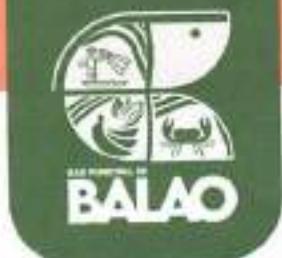
	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	
	NORTE:	Elio Virgilio Paredes	14,97	
SUR: Hugo Bermeo				
ESTE: Inés Yudaicela (Lote J fraccionado),				
OESTE: Lote J Uno, con				
SUPERFICIE: 0,1810 has				
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980				

- Según Levantamiento Planimétrico actual.

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	
SUR: Pacheco Guartasaca Clara				
ESTE: P2 -P3 Marcos Loor y María Mendoza				
P3 -P4 José Bravo				
OESTE: P7 -P1 Sandra Pesantez				
SUPERFICIE: 0,1810 has				
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

A continuación, se describe conforme constará posterior a la unificación:

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS" y "3-A"			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	
SUR: Carretera San Carlos – Las Palmas				
ESTE: Marcos Loor y María Mendoza				
P3 -P4 José Bravo				
P4 -P5 José Bravo				
OESTE: P6 -P1 Sandra Pesantez				



SUPERFICIE: 0.2554 has

Fuente: Levantamiento Planimétrico

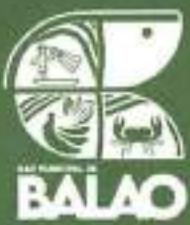
Además, informa que, "6. Táñese en consideración que el código para el proceso de unificación, se establece mantener con el código predial # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000, el cual una vez realizado el proceso se deberá actualizar de conformidad a la resolución respectiva debiendo seguir el proceso para dar de baja o a su vez reutilizar el código para trámites posteriores los cuales se indican aquí códigos prediales: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000 . 7. Se verifica que el predio objeto del proceso de unificación cuenta con acceso mediante: • Camino público: vía principal que conecta la ruta San Juan – San Carlos, optimizando, respetando el derecho de 6 metros tomados desde el eje del carretero y garantizando el libre tránsito, cumpliendo con la normatividad para predios rurales vigente y facilitando la conectividad entre el predio y la carretera".

3.- Análisis.- De la documentación del expediente que antecede, se establece que la administrada Pacheco Guartasaca Clara Luz, con cédula de identidad No. 010289266-8, es propietario del Lote # 3-A, con código catastral No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000; Lote # J-2, con código catastral No. 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicados en el Sector de la recinto San Juan, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas; conforme se lo ha acreditado con los certificados otorgados por el Registro de la Propiedad del cantón Balao; por lo que la usuaria, presenta los comprobantes de impuestos por los que se han cancelado los impuestos de predios rural; certificado de no adeudar; y además se acompañan las certificaciones de línea de fabrica; certificado de no afectación; y levantamiento planimétrico con la respectiva firma de responsabilidad técnica, de la propuesta de unificación; la que de acuerdo a lo señalado en el Art. 483 es un ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes a través de una resolución del órgano legislativo municipal; con la finalidad de consolidar dos o más lotes de terrenos; para lo cual se ha acompañado la propuesta de unificación de los solares de propiedad del solicitante; lo cual ha sido sometido a la verificación técnica de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial; la cual a través de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, ha emitido el informe respectivo de procedencia técnica de lo solicitado; considerando que se debe mantener el código predial No 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000; y dar de baja el código del lote de terreno que se unifican; por lo que de todo lo analizado, se considera que es procedente técnica y legalmente la unificación de los lotes de terrenos descritos en el informe emitido por el área técnica del GAD Municipal.

4.- Conclusión y recomendación.- La unificación de lotes, desde un punto de vista técnico-legal, se refiere a la consolidación de dos o más predios colindantes del mismo propietario, en uno de mayor tamaño, cumpliendo con la normativa urbanística y catastral vigente. Este proceso requiere la aprobación de la municipalidad correspondiente, a través de un informe técnico, resolución o certificado, y la inscripción en el Registro de la Propiedad; por lo que, con los antecedentes expuestos, y del análisis de la documentación adjunta al trámite, y la información técnica emitida por las áreas municipales correspondientes, bajo el sustento legal de Art. 483 del COOTAD, soy del criterio que es procedente: A) Rectificar y Regularizar la diferencia de área del Predio denominado Lote # 3-A, con una superficie de 750 m², ubicado en el sector San Juan, del cantón Balao, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y dimensiones actuales:

	Nombre del Predio: LOTE N° 3-A			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)





	NORTE:	P7 -P4	Con Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00
	OESTE:	P6 -P7	Sandra Pesantez	50,00
	SUPERFICIE: 743,77 m ² – 0.0744 has			
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

B) la unificación de los predios lote #3 A, y lote# J2, ubicados en el Recinto San Juan de propiedad de la administrada Pacheco Guartasaca Clara Luz, el que, quedará con los siguientes linderos y dimensiones:

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS" y "3-A"			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	14,97
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P2 -P3	Marcos Loor y Marin Mendoza	86,36
		P3 -P4	José Bravo	35,47
	OESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00
		P6 -P1	Sandra Pesantez	171,85
SUPERFICIE: 0.2554 has				
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

Que una vez aprobado por el Concejo Municipal, la resolución se la deberá protocolizará, e inscribir en el Registro de la Propiedad; y posteriormente, realizarse los correspondientes justos prediales en el catastro municipal.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejales Urbanos.

Archivo. -



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@municipioebalao.gob.ec
www.municipioebalao.gob.ec



Informe legal No 154-PSM-GADMB-2025
Balao, 24 de diciembre del 2025

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA

RECIBIDO
S/2025

24 DIC 2025

X.S.M.

Sra.
Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
Ciudad. -

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la unificación de lotes de terrenos rurales, predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicados en el sector del recinto San Juan, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas; solicitado por la señora Pacheco Guartasaca Clara Luz.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-7267-M, de 25 de agosto del 2025, emitido por la Secretaría General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059471, de 25 de agosto de 2025, relacionado con la unificación de lotes.

1.1.- La administrada Pacheco Guartasaca Clara Luz, solicitud en Especie Valorada No. 059471, de 25 de agosto de 2025, solicitó la unificación de los lotes de terrenos rurales; identificados con el código catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicados en el sector del recinto San Juan.

1.2.- Al respecto, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, en su calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante memorando No. GADMB-DGPYOT-2025-1387, traslada el memorando No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-132-M, de fecha 07 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay; relacionado con el informe para trámite de unificación de solares rurales registrado con código catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000; registrados a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz.

1.3.- Mediante memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-308-M, de 08 de septiembre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastros, da a conocer la información para la unificación de predios rurales, signados con los códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, registrado a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz.

2.- Base legal del tema.- El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

2.1.- El No 2 del Art. 264 de la Carta Magna del Estado, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales; de acuerdo a lo señalado en el inciso Segundo del No 14 de la misma disposición constitucional.

2.3.- El Art. 5 del COOTAD., establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y





órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

2.4.- El Art. 483 del Código Municipal antes señalado, indica que el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

3.- De la Unificación de lotes:

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-308-M, de 08 de septiembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, la ficha catastral identificada con el código No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000, y 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, se encuentra a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz con una superficie de 750 m² y 1810 m², parte del lote #3 A; y, lote# J2, ubicados en el Recinto San Juan.

3.2.- Mediante memorando No. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M, el 07 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay, en el presente trámite, procede ha describir las características de los predios:

Referente al Lote # 3-A, ubicado en el sector San Juan, del cantón Balao, provincia del Guayas:

- El Según Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783, de fecha 09 de junio de 2025.



Nombre del Predio: LOTE N° 3-A		
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Inés Yadaicela Zumba	15,00
SUR:	Retiro de derecho de via San Juan – San Carlos, desde la orilla del carretero dos metros; y 15 metros como medida de la vereda que se realiza del solar	15,00
ESTE:	Yadaicela Zumba Inés	50,00
OESTE:	Yadaicela Zumba Inés	50,00
SUPERFICIE: 750.00 m ²		
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783		

- Según Levantamiento Planimétrico actual,

Nombre del Predio: LOTE N° 3-A			
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000			
LINDEROS Y MESURAS			
ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)





	NORTE:	P7 -P4	Con Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00
	OESTE:	P6 -P7	Sandra Pesantez	50,00
	SUPERFICIE: 743,77 m ² – 0.0744 has			
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

Referente al Lote # J-2, ubicado en el sector San Juan del cantón Balao, provincia del Guayas:

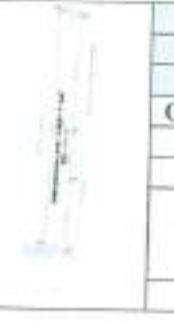
- Según Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980, de fecha 09 de junio de 2025.

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"		
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000		
	LINDEROS Y MESURAS		
	ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
	NORTE:	Elio Virgilio Paredes	14,97
SUR: Hugo Bermeo			
ESTE: Inés Yadaicela (Lote J fraccionado),			
OESTE: Lote J Uno, con			
SUPERFICIE: 0,1810 has			
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980			

- Según Levantamiento Planimétrico actual.

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"		
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000		
	LINDEROS Y MESURAS		
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho
SUR: P4 -P6			
ESTE: P2 -P3			
Marcos Loor y María Mendoza			
P3 -P4: José Bravo			
OESTE: P7 -P1			
SUPERFICIE: 0,1810 has			
Fuente: Levantamiento Planimétrico			

A continuación, se describe conforme constará posterior a la unificación:

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS" y "3-A"		
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000		
	LINDEROS Y MESURAS		
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho
SUR: P5 -P6			
ESTE: P2 -P3			
Marcos Loor y María Mendoza			
P3 -P4: José Bravo			
P4 -P5: José Bravo			
OESTE: P6 -P1			
SUPERFICIE: 0,1810 has			



SUPERFICIE: 0.2554 has

Fuente: Levantamiento Planimétrico

Además, informa que, “*6. Tómese en consideración que el código para el proceso de unificación, se establece mantener con el código predial # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000, el cual una vez realizado el proceso se deberá actualizar de conformidad a la resolución respectiva debiendo seguir el proceso para dar de baja o a su vez reutilizar el código para trámites posteriores los cuales se indican aquí códigos prediales: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000 . 7. Se verifica que el predio objeto del proceso de unificación cuenta con acceso mediante: • Camino público: vía principal que conecta la ruta San Juan – San Carlos, optimizando, respetando el derecho de 6 metros tomados desde el eje del carretero y garantizando el libre tránsito, cumpliendo con la normativa para predios rurales vigente y facilitando la conectividad entre el predio y la carretera”.*

3.- Análisis.- De la documentación del expediente que antecede, se establece que la administrada Pacheco Guartasaca Clara Luz, con cédula de identidad No. 010289266-8, es propietario del Lote # 3-A, con código catastral No. 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000; Lote # J-2, con código catastral No. 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000; ubicados en el Sector de la recinto San Juan, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas; conforme se lo ha acreditado con los certificados otorgados por el Registro de la Propiedad del cantón Balao; por lo que la usuaria, presenta los comprobantes de impuestos por los que se han cancelado los impuestos de predios rural; certificado de no adeudar; y además se acompañan las certificaciones de línea de fábrica; certificado de no afectación; y levantamiento planimétrico con la respectiva firma de responsabilidad técnica, de la propuesta de unificación; la que de acuerdo a lo señalado en el Art. 483 es un ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes a través de una resolución del órgano legislativo municipal; con la finalidad de consolidar dos o más lotes de terrenos; para lo cual se ha acompañado la propuesta de unificación de los solares de propiedad del solicitante; lo cual ha sido sometido a la verificación técnica de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; la cual a través de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, ha emitido el informe respectivo de procedencia técnica de lo solicitado; considerando que se debe mantener el código predial No 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000; y dar de baja el código del lote de terreno que se unifican; por lo que de todo lo analizado, se considera que es procedente técnica y legalmente la unificación de los lotes de terrenos descritos en el informe emitido por el área técnica del GAD Municipal.

4.- Conclusión y recomendación. - La unificación de lotes, desde un punto de vista técnico-legal, se refiere a la consolidación de dos o más predios colindantes del mismo propietario, en uno de mayor tamaño, cumpliendo con la normativa urbanística y catastral vigente. Este proceso requiere la aprobación de la municipalidad correspondiente, a través de un informe técnico, resolución o certificado, y la inscripción en el Registro de la Propiedad; por lo que, con los antecedentes expuestos, y del análisis de la documentación adjunta al trámite, y la información técnica emitida por las áreas municipales correspondientes, bajo el sustento legal de Art. 483 del COOTAD, soy del criterio que es procedente: A) Rectificar y Regularizar la diferencia de área del Predio denominado Lote # 3-A, con una superficie de 750 m², ubicado en el sector San Juan, del cantón Balao, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y dimensiones actuales:

	Nombre del Predio: LOTE N° 3-A			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACION	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)





	NORTE:	P7 -P4	Con Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00
	OESTE:	P6 -P7	Sandra Pesantez	50,00
	SUPERFICIE: 743,77 m² – 0.0744 has			
Fuente: Levantamiento Planimétrico				

B) la unificación de los predios lote #3 A, y lote# J2, ubicados en el Recinto San Juan de propiedad de la administrada Pacheco Guartasaca Clara Luz, el que, quedará con los siguientes linderos y dimensiones:

	Nombre del Predio: LOTE "J DOS" y "3-A"				
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000				
	LINDEROS Y MESURAS				
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	14,97	
SUR: P5 -P6 Curretera San Carlos – Las Palmas					
ESTE:	P2 -P3	Marcos Loor y María Mendoza	86,36		
	P3 -P4	José Bravo	35,47		
	P4 -P5	José Bravo	50,00		
OESTE:	P6 -P1	Sandra Pesantez	171,85		
SUPERFICIE: 0.2554 has					
Fuente: Levantamiento Planimétrico					

Que una vez aprobado por el Concejo Municipal, la resolución se la deberá protocolizará, e inscribir en el Registro de la Propiedad; y posteriormente, realizarse los correspondientes justos prediales en el catastro municipal.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.
Muy Atentamente,



ABOGADO
CARLOS DAVID ZERNA
CADENA

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejales Urbanos.
Archivo. -





Memorando n.º: GADMB-SG-2025-7267-M

Balao, 25 de agosto del 2025.

PARA: Arq. Henrry David Jiménez Quisphe.
DIRECTOR DE G. DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ASUNTO: UNIFICACION DE SOLARES DEL PREDIOS RURAL.

De mi consideración:

El artículo 47 del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Balao, establece que son funciones del Secretario General:

- "...b) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de sus competencias..."
- "...i) Tramitar informes, certificaciones, correspondencias y demás documentos sobre los que tenga competencia..."
- "...v) Distribuir a las diferentes Direcciones de Gestión del GAD Municipal de Balao la documentación recibida en Secretaría General, para que cada titular del área proceda a conocer, sustanciar y resolver lo requerido dentro del ámbito de su competencia..."
- "...y) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Alcalde/sa..."

En este sentido, y por disposición de la Señora Alcaldesa remito a usted, copia simple de Solicitud #059471 Presentado suscrita por PACHECO GUARTAZACA CLARA LUZ. Relacionado con la UNIFICACION DE LOS SOLARES de Conformidad al certificado de Registro de Propiedad y Escritura del Predio Rural, Ubicado en RCTO. SAN JUAN LOTE J2-RCTO SAN JUAN LOTE 3A, Jurisdicción del Cantón Balao.

Sírvase avocar conocimiento de lo indicado, de conformidad del art. 55 literal a) del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abga. Jónana A. Loor De La Cruz.

SECRETARIA GENERAL.

Anexo: Copia de Solicitud # 059471
Copias de Cedula-Certificado de Votación
Copias Certificados de No Adeudar, Certificado de Avalúos
Copias de No afectación y Línea de Fabrica.
Copia del Registrador, Copia de Escrituras, Planos.CD

Copia: Ab. Fernando Vargas Landi / Director de Asesoría Jurídica, (S)
Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera,
Archivo





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 059471

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo

MOTIVO DE LA SOLICITUD: UNIFICACION DE SOLARES DE CONFORMIDAD A CERTIFICACION DE REGISTRO DE PROPIEDAD Y ESCRITURA

URBANO

RURAL

CÓDIGO CATASTRAL: 090350051001008119000000000 -
090350051001008065000000000

NOMBRE CONTRIBUYENTE: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ

RUC: 0102892668

DIRECCION: RCTO. SAN JUAN LOTE J2 - RCTO. SAN JUAN LOTE 3-A

Se anexa requisitos según Ordenanza Municipal.

Esperando que lo solicitado tenga una acogida favorable le expreso mis mas sinceros agradecimientos

Balao, agosto 25 del 2025


FIRMA DEL SOLICITANTE
C.I. O RUC 010289266-8

25/08/2025
P:US


VALIDO POR 30 DÍAS


ESTADO MUNICIPAL DE BALAO
CANCELADO
2 DE AGOSTO 2025

TESORERÍA

Factura: 001-101-000002198

20190907002P00933



NOTARIO(A) LUIS EDUARDO CRUZ RAMOS

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON DURAN-EOY ALFARO

EXTRACTO:

Escriptura N°:	20190907002P00933						
ACTO O CONTRATO: COMPROVANTIA							
FECHA DE OTORGAMIENTO: 28 DE MAYO DEL 2019, (13:12)							
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interventor	Documento de Identidad	No. Identificación	Residencia/Local	Categoría	Persona que lo representa
Natural	BERMEO VINTIMILLA HUGO MARCELO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0101-490880	ECUADOR/NA	VENDEDOR/A	
Natural	FERNANDEZ GOMEZ ANGELA ESTEFANIA	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0701710004	ECUADOR/NA	VENDEDOR/A	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interventor	Documento de Identidad	No. Identificación	Residencia/Local	Categoría	Persona que representa
Natural	PACHECO GUARIBASCA CLARA LUZ	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0102200008	ECUADOR/NA	COMPRADOR/A	
UBICACIÓN							
Provincia	Cantón			Parroquia			
GUAYAS	DURAN-EOY ALFARO			EOY ALFARO /DURAN			
DESCRIPCION DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	LOTES DE TERRENO UBICADO EN EL SECTOR DEL RECTOR SAN JUAN, JURISDICCIÓN DEL CANTON BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.						
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	4763.00						

NOTARIO(A) LUIS EDUARDO CRUZ RAMOS

NOTARIA SEGUNDA DEL CANTON DURAN-EOY ALFARO



Luis Eduardo Cruz Ramos
Notario Público Segundo
Oficina del Notario
Cantón Durán

2019	9	7	Z	P00933
AÑO	PROVINCIA	CANTON	NOTARIA	SECUENCIAL

1 ESCRITURA PUBLICA DE
 2 COMPROAVENTA QUE OTORGAN
 3 LOS CONYUGES SEÑORES
 4 HUGO MARCELO BERMEO
 5 VINTIMILLA Y ANGELA
 6 ESTEFANIA FERNANDEZ
 7 GOMEZ A FAVOR DE LA
 8 SEÑORA CLARA LUZ PACHECO
 9 GUARTASACA.
 10 AVALUO COMERCIAL: \$ 4.763,83
 11 DOLARES.
 12 DI: 2 COPIAS.-
 13 En la ciudad de Eloy Alfaro, cantón Durán, provincia del
 14 Guayas, República del Ecuador, el día de hoy veintiocho
 15 de Mayo del año dos mil diecinueve. Ante mi DOCTOR
 16 LUIS EDUARDO CRUZ RAMOS, Notario Público
 17 Segundo de este cantón, comparecen con plena
 18 capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la
 19 presente escritura, por una parte los "VENDEDORES",
 20 cónyuges señores HUGO MARCELO BERMEO
 21 VINTIMILLA Y ANGELA ESTEFANIA FERNANDEZ
 22 GOMEZ, quienes declaran ser de nacionalidad
 23 ecuatoriana, de estado civil casados, de profesión Doctor/
 24 Medicina, e Ingeniera Comercial, respectivamente , por
 25 sus propios y personales derechos; y, por los de la
 26 sociedad conyugal que tienen formada, con domicilio en
 27 el sector del recinto San Carlos, jurisdicción del cantón
 28 Balao, provincia del Guayas; y, de transito





1 ocasionalmente por esta ciudad, los compareciente son
2 mayores de edad por consiguiente con capacidad
3 suficiente para suscribir el presente instrumento público; y,
4 por otra parte en calidad de "COMPRADORA",
5 comparece por sus propios y personales derechos; y, por
6 los derechos de la sociedad conyugal que tiene formada,
7 la señora CLARA LUZ PACHECO GUARTASACA,
8 quien declara ser de nacionalidad ecuatoriana, mayor de
9 edad, de estado civil casada con el señor Luis Antonio
10 Dumaguala Q., de ocupación taquillera, con domicilio en
11 el cantón Gualaceo, provincia del Azuay; y, de transito
12 ocasionalmente por esta ciudad.- Los comparecientes
13 son hábiles en derecho para contratar y contraer
14 obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de
15 haberme exhibido sus documentos de identificación
16 cuyas copias fotostáticas debidamente certificadas por mí
17 agrego a esta escritura como habilitantes. Los
18 comparecientes han otorgado su consentimiento para la
19 verificación de datos en el sistema de identidad ciudadana
20 de la página web del Registro Civil, Identificación y
21 Cedulación, www.servicios.registercivil.gob.ec/dentidad
22 para el efecto se adjuntan los certificados electrónicos de
23 datos, cuyas impresiones se agregan a este instrumento
24 público como habilitantes.- Advertidos los comparecientes
25 por mí el Notario de los efectos y resultados de esta
26 escritura, así como examinados que fueron en forma
27 aislada y separada de que comparecen al otorgamiento
28 de esta escritura sin coacción, amenazas, temor



1 reverencial, ni promesa o seducción, me piden que eleve
2 a escritura pública la siguiente Minuta: "SEÑOR
3 NOTARIO: En el Registro de Escrituras Públicas a su
4 cargo, sírvase incorporar una de COMPRAVENTA, al
5 tenor de las siguientes cláusulas.- PRIMERA:
6 COMPARCIENTES.- Comparece a la celebración de la
7 presente Escritura Pública, por una parte, en calidad de
8 "VENDEDORES", los cónyuges señores HUGO
9 MARCELO BERMEO VINTIMILLA Y ANGELA
10 ESTEFANIA FERNANDEZ GOMEZ, por sus propios y
11 personales derechos; y, por los de la sociedad conyugal
12 que tienen formada; y, por otra parte en calidad de
13 "COMPRADORA", la señora CLARA LUZ PACHECO
14 GUARTASACA, por sus propios y personales derechos;
15 y, por los de la sociedad conyugal que tienen formada
16 con el señor Luis Antonio Dumaguala Q.- SEGUNDA:
17 ANTECEDENTES.- A) Los cónyuges señores HUGO
18 MARCELO BERMEO VINTIMILLA Y ANGELA
19 ESTEFANIA FERNANDEZ GOMEZ, son propietarios
20 del lote de terreno denominado LOTE 3-A, ubicado en el
21 sector del recinto San Juan, jurisdicción del cantón Balao,
22 provincia del Guayas, comprendido dentro de los
23 siguientes linderos: POR EL NORTE: con Inés Yadaicela
24 Zumba, con quince metros; POR EL SUR: retiro de
25 derecho de vía San Juan – San Carlos, desde la orilla del
26 caminero dos metros; y, quince metros como medida de
27 la vereda que se realiza del solar; POR EL ESTE: con
28 Yadaicela Zumba Inés, con cincuenta metros; y, POR EL



1 OESTE: con Yadaicela Zumba Inés, con cincuenta
2 metros.- Área o superficie: **SETECIENTOS CINCUENTA**
3 **METROS CUADRADOS.**- Lo adquirieron mediante
4 Escritura Pública de Compraventa que le hizo a su favor
5 la señora Rosa Inés Yadaicela Zumba, celebrada en la
6 Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, el día cuatro de
7 agosto del dos mil catorce e inscrita en el Registro de la
8 Propiedad del cantón Balao, el día seis de agosto del dos
9 mil catorce.- **HISTORIA DE DOMINIO.**- A su vez la
10 señora Rosa Inés Yadaicela Zumba, lo adquirió mediante
11 Escritura Pública de Partición y Adjudicación que le
12 hicieron a su favor los señores Andrés Manuel Yadaicela
13 Zumba, Liduvina Yolanda Yadaicela Zumba, Matías
14 Bolívar Yadaicela Zumba; y, Julia María Zumba
15 Dumaguata, celebrada en la Notaría Pública del cantón
16 Balao, el día veintiocho de diciembre del dos nueve e
17 inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, el
18 día cinco de agosto del dos mil once.- B) Los cónyuges
19 señores **HUGO MARCELO BERMEJO VINTIMILLA Y**
20 **ANGELA ESTEFANIA FERNANDEZ GOMEZ**, son
21 propietarios del lote Fraccionado, identificado con la letra
22 J-DOS, ubicado en el sector del recinto San Juan,
23 jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas,
24 comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL**
25 **NORTE:** Elio Virgilio Paredes, con catorce metros
26 noventa y siete centímetros; **POR EL SUR:** Con Hugo
27 Bermejo, con quince metros; **POR EL ESTE:** Con Inés
28 Yadaicela (Lote "J fraccionado), con ciento veintiún



1 metros, ochenta y tres centímetros; y, **POR EL OESTE:**
2 con Lote J Uno, con ciento veintiún metros, ochenta y
3 cinco centímetros . - Área o superficie: **CERO PUNTO**
4 **MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS.**- Lo
5 adquirieron mediante Escritura Pública de Compraventa
6 que le hizo a su favor la señora Rosa Inés Yadaicela
7 Zumba, celebrada en la Notaria pública del cantón Balao,
8 el día veinticinco de marzo del dos mil quince e inscrita en
9 el Registro de la Propiedad del cantón Balao, el día
10 primer de abril del dos mil quince.- **HISTORIA DE**
11 **DOMINIO.**- A su vez la señora Rosa Inés Yadaicela
12 Zumba, lo adquirió mediante Escritura Pública de
13 Partición y Adjudicación que le hicieron a su favor los
14 señores Andrés Manuel Yadaicela Zumba, Liduvina
15 Yolanda Yadaicela Zumba, Matías Bolívar Yadaicela
16 Zumba; y, Julia María Zumba Dumaguala, celebrada en
17 la Notaria Pública del cantón Balao, el día veintiocho de
18 diciembre del dos nueve e inscrita en el Registro de la
19 Propiedad del cantón Balao, el día cinco de agosto del
20 dos mil once.- **TERCERA: COMPRAVENTA.**- Con los
21 antecedentes expuestos los cónyuges señores **HUGO**
22 **MARCELO BERMEO VINTIMILLA Y ANGELA**
23 **ESTEFANIA FERNANDEZ GOMEZ**, dan en venta real
24 y enajenación perpetua a favor de la señora **CLARA LUZ**
25 **PACHECO GUARTASACA**, los bienes inmuebles
26 descritos a continuación: A) lote de terreno denominado
27 **LOTE 3-A**, comprendido dentro de los siguientes linderos:
28 **POR EL NORTE:** con Inés Yadaicela Zumba, con



1 quince metros; **POR EL SUR:** retiro de derecho de vía
2 San Juan – San Carlos, desde la orilla del carretero dos
3 metros; y, quince metros como medida de la vente que se
4 realiza del solar; **POR EL ESTE:** con Yadaicela Zumba
5 Inés, con cincuenta metros; y, **POR EL OESTE:** con
6 Yadaicela Zumba Inés, con cincuenta metros.- Área o
7 superficie: **SETECIENTOS CINCUENTA METROS**
8 **CUADRADOS**, ubicado en el sector del recinto San
9 Juan, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.-
10 B) Lote Fraccionado, identificado con la letra J-DOS,
11 comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL**
12 **NORTE:** Elio Virgilio Paredes, con catorce metros
13 noventa y siete centímetros; **POR EL SUR:** Con Hugo
14 Bermeo, con quince metros; **POR EL ESTE:** Con Inés
15 Yadaicela (Lote "J fraccionado), con ciento veintiún
16 metros, ochenta y tres centímetros; y, **POR EL OESTE:**
17 con Lote J Uno, con ciento veintiún metros, ochenta y
18 cinco centímetros . - Área o superficie: **CERO PUNTO**
19 **MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS**, ubicado en
20 el sector del recinto San Juan, jurisdicción del cantón
21 Balao, provincia del Guayas.- Venta que incluye bienes
22 por destinación y adherencia de acuerdo a Derecho, sin
23 reservarse nada el vendedor de estos lotes de terrenos.-
24 **CUARTA: CUANTIA.**- La cuantía del bien inmueble
25 Avaluada de conformidad al Certificado de Avaluó y
26 Catastros es la suma de **CUATRO MIL SETECIENTOS**
27 **SESENTA Y TRES DOLARES OCHENTA Y TRES**
28 **CENTAVOS (\$ 4.763,83)**; y, además los vendedores



1 declaran que el valor cancelado por el concepto ha sido
2 realizado mediante transferencia a la Cooperativa de
3 Ahorro y Crédito Jep, cuenta de ahorros # 406070188607
4 a nombre de Gabriela Bermeo Fernández, con el pleno
5 consentimiento de los vendedores; y, no existe saldo
6 pendiente por cobrar ni por pagar, siendo finiquitado el
7 valor de la venta sin tener nada que reclamar por las
8 partes intervenientes.- **QUINTA: LICITUD DE FONDOS.**-
9 La "COMPRADORA" expresamente declara que el
10 dinero pagado por la compra a los vendedores tienen
11 un origen lícito y legítimo, y en especial declaran que no
12 proviene de ninguna actividad relacionada con el cultivo,
13 fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de
14 sustancias estupefacientes o psicotrópicas o lavado de
15 dinero o cualquier otra actividad ilegal o ilícita relacionadas
16 o tipificadas en las normas de Prevención de Lavados de
17 Activos vigentes.- **SEXTA: NOTIFICACIONES EN**
18 **CASO DE CONTROVERSIA.**- En cumplimiento a la
19 Disposición General Segunda de la Reforma de la
20 Ley Notarial, las partes señalan como sus datos
21 de contacto para ser notificados en caso de
22 controversias que se generan de este acto: **UNO)** "La
23 parte vendedora", Domiciliado en el sector del
24 recinto San Carlos, jurisdicción del cantón Balao,
25 provincia del Guayas, celular: 0981376069;
26 **DOS)** "La parte compradora", Domiciliada en el
27 cantón Gualaceo, provincia del Azuay, celular:
28 0992110424.- **SEPTIMA: SANEAMIENTO.**- Los



1 "VENDEDORES" declaran que sobre los INMUEBLES
2 materia de este contrato no pesa gravamen de ninguna
3 naturaleza que pueda limitar el dominio. De igual manera
4 los "VENDEDORES" declaran que los INMUEBLES no
5 están sujetos a condiciones suspensivas ni resolutorias,
6 que no es motivo de acciones rescisorias, reivindicatorias,
7 posesorias o de partición de herencia; y, que se halla libre
8 de juicio, sometiéndose por tanto al saneamiento por
9 evicción y vicios redhibitorios de acuerdo con la Ley.

10 **OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

11 **CONTRATANTES Y AUTORIZACION.-** La
12 "COMPRADORA" conoce y queda obligado por este
13 medio a realizar el pago de todos los gastos, honorarios y
14 tributos que ocasione la celebración y el
15 perfeccionamiento de la compraventa. La

16 "COMPRADORA" queda autorizada para realizar el
17 trámite necesario para la inscripción de la presente
18 escritura en el Registro de la Propiedad del cantón
19 correspondiente, de acuerdo al Artículo cuarenta y uno de
20 la Ley de Registros.- Agregue usted señor Notario, las
21 demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este
22 instrumento público.- Firma) Abogada Mariela Espinoza
23 Villamar, Matrícula Profesional número veinticuatro mil
24 novecientos noventa y nueve - siete del Foro de
25 Abogados.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA**, que con las
26 enmiendas y rectificaciones hechas por las partes y
27 autorizadas por mí el Notario queda elevada a Escritura

28 Pública junto con los documentos anexos y habilitantes

de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao

Comercio 205 y 5 de Junio

Número de Reportorio:

2019- 393

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN BALAO, certifica que en esta fecha se inscribió(eron) el(los) siguiente(s) acto(s):

1.- Con fecha Treinta de Mayo de Dos Mil Diecinueve queda inscrito el acto o contrato COMPRAVENTA en el Registro de PROPIEDADES de tomo 5 de fojas 2192 a 2196 con el número de inscripción 312 celebrado entre: ([BERMEO VINTIMILLA HUGO MARCELO en calidad de VENDEDOR], [FERNANDEZ GOMEZ ANGELA ESTEFANIA en calidad de VENDEDOR], [PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ en calidad de COMPRADOR]).

Que se refiere al(los) siguiente(s) bien(es):

Tipo Bien Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial/Chasis	Número Ficha	Actos
Listado de bienes Inmuebles XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	5980	COM(1)
	5783	COM(2)

DESCRIPCIÓN:

COM =COMPRAVENTA

Abg. Gabriel Nelson Galimán
Firma del Registrador.



G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
CATASTRADO

CÓDIGO: 08-065-000

PREDIO: Rural

FECHA: 25-Julio

x Martínez Esteban

Jefe de AVALOS Y CATASTRO



G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
CATASTRADO

CÓDIGO: 08-119-000

PREDIO: Rural

FECHA: 25 - Julio

x Martínez Esteban

Jefe de AVALOS Y CATASTRO



1 que se incorpora, con todo el valor legal, se observaron
2 los preceptos y Requisitos previstos en la Ley Notarial; y,
3 leída que le fue a los comparecientes por mí el Notario, se
4 ratifican y firman junto a mí el Notario, en unidad de acto,
5 quedando incorporada en el Protocolo de esta Notaría, de
6 todo cuanto doy fe.-

7
8 
9 **HUGO MARCELO BERMEO VINTIMILLA**
10 C.C.-010146059-0
11 C.V.-0002-206
12 **VENDEDOR**

13
14 
15 **ANGELA ESTEFANIA FERNANDEZ GOMEZ**
16 C.C.-070171058-4
17 C.V.-0037-287
18 **VENDEDORA**

19
20 
21 **CLARA LUZ PACHECO GUARTASACA**
22 C.C.-010289266-8
23 C.V.-0004-252
24 **COMPRADORA**

25
26
27
28 
Dr. Luis Eduardo Cruz Ramírez
NOTARIO SEGUNDO
CANTÓN DURÁN





Registro de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao
Calle Comercio 205 y S. de Junio

Ficha Registral - Bien Inmueble

5783



Conforme a la solicitud Número: 523, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 5783;

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles, 6 de agosto de 2014

Pároquia: Balao

Tipo de Predio: Rústico

Cód.Catástral/Rrif/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno denominado LOTE 3-A ubicado en el sector San Juan del cantón Balao, provincia del Guayas.

NORTE: con línés Yadaicela Zumba con 15,00 metros;

SUR: retiro de derecho de vía San Juan - San Carlos, desde la orilla del camino dos metros, y, 15 metros como medida de la vereda que se realiza del solar;

ESTE: con Yadaicela Zumba línés con cincuenta metros;

OESTE: con Yadaicela Zumba línés con cincuenta metros;

ÁREA O SUPERFICIE: SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS (750.00 MTS²).

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Líbro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Monto Total
Propiedades	Partición y Adjudicación	374 05-08-2014	3.863
Propiedades	Compraventa	374 04-09-2014	3.784
Propiedades	Compraventa	372 30-05-2019	2.192

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

a) Partición y Adjudicación

Inscrito el: viernes, 5 de agosto de 2011

Tomo: I Folio Inicial: 3.863 - Folio Final: 3.871

Número de Inscripción: 374 Número de Repartirlo: 468

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Balao

Fecha de Otorgamiento/Providencia: Jueves, 28 de diciembre de 2009

Escritura/Jurieo/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Partición Extrajudicial y Adjudicación a favor de la señora Rosa Iaco Yadaicela Zumba, el lote de terreno de cero punto novecientos diecisiete centímetros (0.917 Has), predio que está ubicado en el sector del tecinto San Juan, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Órgano	Órgano o R.F.U.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Juzgador	07-02010495	Yadaicela Zumba Andree Marisol	Soltero	Balao
Juzgador	07-02097263	Yadaicela Zumba Iacobina 3 octava	Casado(a)	Balao
Juzgador	07-01476229	Yadaicela Zumba Marisol Estrella	(Nupcial)	Balao
Adjudicante	07-02447481	Xerilia Durangoza Jolla María	Viejo	Balao
Adjudicataria	07-02149077	Yadaicela Zumba Rosa Iaco	Vieja	Balao

c) Compraventa

Inscrito el: miércoles, 6 de agosto de 2014

Tomo: I Folio Inicial: 3.714 - Folio Final: 3.732

Número de Inscripción: 304 Número de Repertorio: 382

Oficina donde se guarda el original: Notaría Trinitaria

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 4 de agosto de 2014

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Venta que se desmembra del lote de terreno de mayor extensión y que de conformidad con el fraccionamiento autorizado por el Dr. Luis Castro Chiriboga, Alcalde del cantón Balao, se determinó aprobar la venta sobre un área de 750.00 metros cuadrados, fracción que está identificada como lote 3-A.

A la presente fecha el predio no está sujeto a ninguna prohibición judicial que impida enajenar o gravar el bien inmueble antes descrito.

b.- Apellidos, Nombres y Documento de los Partes:

Estado Civil	Documento de Estado Civil	Estado Civil	Documento
Cooperador	01-01460570 Bernardo Vilchez Hugo Moreto	Casado(")	Balao
Vendedor	07-02368077 Yamileidy Zumba Perea Icaza	Viejo	Balao

3 / 3 Comerciante

Inscrito el : jueves, 30 de mayo de 2019

Tomo: 5 Folio Inicial: 2.192 - Folio Final: 2.196

Número de Inscripción: 312 Número de Repertorio: 393

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: El Bosque Alturas (Durán)

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 28 de mayo de 2019

Escritura/Juicio/Resolución: ESCRITURA No.: 2019090702P00933

Fecha de Resolución: martes, 28 de mayo de 2019

c.- Observaciones:

Venta del lote de terreno denominado LOTE 3-A, con un área o superficie de SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS; y, el lote fraccionado, identificado con la letra J-DOS, con un área o superficie de CERO PUNTO MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS, ubicado en el sector del recinto San Juan, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

A la presente fecha el predio certificado no está sujeto a ninguna prohibición judicial que impida enajenar o gravar el bien inmueble antes descrito.-

d.- Apellidos, Nombres y Documento de los Partes:

Estado Civil	Documento de Estado Civil	Estado Civil	Documento
Cooperador	01-02298564 Pochoco Goutierrez Flores Luis	Casado(")	Quito
Vendedor	01-01460390 Serrano Villafuerte Hugo Moreto	Casado	Balao
Vendedor	07-01750194 Fernández Gomez Angeles Ruthfuge	Casado	Balao

e.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Liber	No. Inscripción	Fec. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propiedades	304	06-agr-2014	3714	3732
Propiedades	79	01-abr-2015	259	261

MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

<i>Número de Inscripciones</i>	<i>Libro</i>	<i>Número de Inscripciones</i>
Propiedades	3	

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.
Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.
Emitido a las: 13:53:05 del lunes 9 de junio de 2025.

IC-2018-10



Ab. Carlos David Zerna Cadena
Firma del Registrador, Encargado



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 15.00 DÓLARES

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad y Mercantil, Encargado, o a sus Asesores.

Registro de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao

Calle Comercio 205 y 5 de Junio

Ficha Registral - Bien Inmueble

5980



Conforme a la solicitud Número: 823, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 5980;

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 1 de abril de 2015*

Parroquia: *Balao*

Tipo de Predio: *Rústico*

Cód.Catastral/RoVident.Prediet: *X000000000000000000000000X*

LÍNEOS REGISTRALES:

LOTÉ FRACCIONADO, IDENTIFICADO CON LA LETRA "J DOS", con un área de CERO PUNTO MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS (0.1810 HAS), ubicado en el sector del recinto San Juan, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.
por el Norte: Elio Virgilio Paredes, con catorce metros noventa y seis centímetros;
por el Sur: con Hugo Benítez, con quince metros;
por el Este: con Ines Yadainca (Lote "J fraccionado), con ciento veintidós metros ochenta y tres centímetros; y,
por el Oeste: con Lote J Uno, con ciento veintidós metros ochenta y cinco centímetros.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGESTRALES:

Último	Artículo	Número y Fecha de Inscripción	Yardín Inicial
Propietario	Partida y adjudicación	374 03/08/2011	3.863
Propietario	Cooperativa	79 01/04/2015	259
Propietario	Compraventa	312 30/03/2015	2.192

MOVIMIENTOS REGESTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1. Partición y Adjudicación

Inscrito el: *venerdì, 5 di agosto de 2011*

Tomo: *1* Folio Inicial: *3.863* - Folio Final: *3.871*

Número de Inscripción: *374* Número de Reportorio: *468*

Oficina donde se guarda el original: Notaria

Nombre del Cantón: *Balao*

Fecha de Otorgamiento/Providencia: *lunes, 20 de diciembre de 2009*

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Partición Extrajudicial y Adjudicación a favor de la señora Rosa Ines Yadainca Zumba, el lote de terreno de cero punto novecientos diecisiete centímetros (0.917 Has), predio que está ubicado en el sector del recinto San Juan, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Apellido	Cédula o R.U.I.	Nombre y/o Rama Social	Estado Civil	Domicilio
Adjudicador	07-0201693	Vadainca Zambrano Andrea Marisol	Soltero	Balao
Adjudicador	07-0199261	Vadainca Zambrano Lilian Tap. Yamila	Casada(*)	Balao
Adjudicador	07-0167829	Vadainca Zambrano Marisol Angélica	(Viuda)	Balao
Adjudicador	07-0246748	Zambrano Barragán Edna M. A.	Viuda	Balao
Adjudicatario	07-02359077	Vadainca Zambrano Rosa Ida	Viuda	Balao



2. Compraventa

Inscrito el: *miércoles, 1 de abril de 2015*

Tomo: *1* Folio Inicial: *259* - Folio Final: *261*

Número de Inscripción: 79 Número de Repertorio: 119

Oficina donde se guarda el original: Notaría

Nombre del Cantón: Balao

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 25 de marzo de 2015

Escríptura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, resolvió autorizar el fraccionamiento del predio rural de una superficie de CERO PUNTO OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE HECTÁREAS (0.8420 HAS), quedando de la siguiente manera, LOTE "J", con un área de (0.2941 HAS); LOTE "J UNO", con un área de (0.3316 HAS); LOTE "J DOS", con un área de (0.1810 HAS); y, LOTE "J TRES", con un área de (0.0953 HAS); y, de la cuales la señora ROSA INES YADALICEA ZUMBA, tiene a bien dar en venta real a favor del señor HUGO MARCELO BERMEJO VINTIMILLA, el LOTE "J DOS", con un área de CERO PUNTO MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS (0.1810 HAS), ubicado en el sector del recinto San Juan, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

A la presente fecha el predio no está sujeto a ninguna prohibición judicial que impida enajenar o gravar el bien inmueble antes descrito.

b.- Apellidos, Nombre y Domicilio de las Partes:

Cláusula	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	01-81460590	Bernau Yamileth Hugo Moreto	Casado(*)	Balao
Ventador	07-02362077	Yadalicea Zenobia Rose Zambo	Viduo	Balao

3.7.3 Contemporanea

Inscrito el: jueves, 30 de mayo de 2019

Tomo: 5 Folio Inicial: 2,192 - Folio Final: 2,196

Número de Inscripción: 312 Número de Repertorio: 393

Oficina donde se guarda el original: Notaría Segunda

Nombre del Cantón: Idoy Almoro (Darién)

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 28 de mayo de 2019

Escríptura/Juicio/Resolución: ESCRITURA No.: 2019050702PM0033

Fecha de Resolución: martes, 28 de mayo de 2019

a.- Observaciones:

Venta del lote de terreno denominado LOTE 3-A, con un área o superficie de SETECIENTOS CINCUENTA METROS CUADRADOS; y, el lote fraccionado, identificado con la letra J-DOS, con un área o superficie de CERO PUNTO MIL OCHOCIENTOS DIEZ HECTÁREAS, ubicado en el sector del recinto San Juan, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

A la presente fecha el predio certificado no está sujeto a ninguna prohibición judicial que impida enajenar o gravar el bien inmueble antes descrito. -

b.- Apellidos, Nombre y Domicilio de las Partes:

Cláusula	Cédula o R.I.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	01-02895604	Pedro Gutiérrez Chica Iba	Casado(*)	Guayaquil
Ventador	01-0140970	Bernau Yamileth Hugo Moreto	Casado	Balao
Ventador	07-01710984	Fernández Gómez Aspasia Estefanía	Casado	Balao

c.- Esta inscripción se refiere a los(a) que consta(n) en:

Libre	No. Inscripción	Rev. Inscripción	Folio Inicial	Folio Final
Propietario	304	06-agosto-2014	3714	3732
Propietario	79	01-abr-2015	259	261

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	3		

[Los movimientos Registrados que constan en este Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.]

Cualquier enmienda, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitió a las: 13:49:04 del lunes, 9 de junio de 2025



DATOS DE
ESTADO DE MÉXICO



Ab. Carlos David Zerna Cedena
Firma del Registrador, Encargado

**VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 15.00 DÓLARES.**

[El interesado debe comunicar cualquier fallo o error en este Documento al Registrador de la Propiedad y Mercantil, Encargado, o a sus Asesores.]

www.1000ge.com

CALA 104

Nº 048256

GAMA 61

Comments, Mrs. 009-004-000000000

ANSWER: *Thalassophytes*

Ciudad: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ
Domicilio: GUALACEO "SAN JUAN"
Emission: 02/01/2024
Referencia: 09035005100100805000000000 RCTO. SAN JUAN
Concepto Emisor: 2034SectorRCTO. SAN JUAN Localización: LOTE 3-A Área total: 750,00 Área usada: 9138,78 |

Cant	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1,00	Impuesto Predial Rural	9,51	9,51
1,00	Bomberos	0,77	0,77
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
	Iva 12%		
	Descuento 0%		0
	Exoneracion		0
	Intereses		0,0
	Valor Total		15,28

Título de Cédula:1216007. Su factura electrónica será enviada a su correo (mml@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el código QR adjunto a partir de las 20H00
www.municipioidealito.gob.ec/).

Cose Nro. No 048256
AMBIENTE: PRODUCCIÓN EBBION: NORMA
Ruc: 9102692668
Cliente: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ
Dirección: GUALACEO "SAN JUAN"
Emisión: 02/01/2024
Referencia: 08035005100100080650000000000
Fecha: 21/03/2024 09:32:54
Concepto: Emisión: 2024SectorRCTO. SAN JUAN
Lote: 0000000000 LOTE 3-A Área total: 709,0
Avanzar: \$138,79 I

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Impuesto Predial Rural	0,51	0,51
1	Bomberos	0,77	0,77
1	Servicio Administrativo	5,00	5
Iva 12%			
Descuento 0%			0,00
Exoneracion			0
Intereses			0,00
Valor Total			15,28

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME



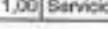
**MINISTÉRIO DA CULTURA
ESPAÇOS CULTURAIS DE TERRITÓRIO, MUNICÍPIOS
E CONTEÚDOS DE CULTURAIS**

第十一章 项目管理与控制

Comments, If any: 091-004-008078249

RUC: 00000000000000000000000000000000

Cliente: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ **Ruc/Cedula:** 0102882666
Domicilio: GUALACEO "SAN JUAN" **Modulo:** Callejero Rural/
Emission: 02/01/2025 **Recaudador:** YGRANDA
Referencia: 080350051001008118000000000 RCTO. SAN JUAN **Fecha Pago:** 06/05/2025 11:34:27
Concepto: Emisor: 2025Sector:RCTO. SAN JUAN Localizacion: LOTE J2 Area Ilicita; 1110.0 Avilable: 9999.30 |

Cent	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Bomberos	1,44	1,44
1,00	Impuesto Predial Rural	17,76	17,76
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5,00
	Iva 12%		
	Descuento 0%		
	Exoneracion		
	Intereses		
			
FINANCIERO	TESORERO	RECAUDADOR	Valor Total
			34.20

o de Credito:1332023. Su factura electronica sera enviada a su correo electrónico (1332023@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el codigo QR adjunto a partir de las 20H00.



TESORERIA
ORIGINAL CONTRIBUYENTES
C.C. COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.msnbc.msn.com/id/10000

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
CERTIFICO: QUE EL DOCUMENTO
BALAO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL.

DATA: 28.01.2025

~~SEARCHED~~ ~~INDEXED~~ ~~SERIALIZED~~

Vol. 11 No. 1

2.50

COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL

dwhatisagame.com

Compo No.: 001-004-000078249

AMBIENTE: PRODUCCIÓN **EMISIÓN:** NORMA

Ruc: 010282668
Cliente: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ
Dirección: GUALACEO "SAN JUAN"
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 090350051001008119000000000
Fecha: 06/05/2025 11:34:27
Concepto: Emisor: 2025Sector:RCTO. SAN JUAN
Localización: LOTE J2 Área total: 1810.0
Avanzar: 9500.30 I

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Bomberos	1,44	1,44
1	Impuesto Predial Rural	17,76	17,76
1	Servicios Administrativos	5,00	5
Iva 12%			
Descuento 0%			0,0
Exoneracion			0
Intereses			0,0
Valor Total			24,20

ENTREGUE CONFORME RECEBIDO CONFORME

DETERMINANTES DEL DESARROLLO DE LA INVESTIGACIÓN EN MEDICINA.

www.mechanicsbullets.com

• 100 •

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 589

A petición verbal de la parte interesada.



CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCIÓN

	Detalle	V. Unitario	V. Total
PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO
(Este Certificado será válido únicamente para lo que se especifica en esta línea)

Se confiere el presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes.
Válido durante 30 días.

Balao, 28-07-2025

Ricardo A.



SECRETARIO MUNICIPAL

TESORERA MUNICIPAL



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICADO DE LÍNEA DE FÁBRICA

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL ORNATO Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 16. BASE PARA LA APROBACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES.

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULAMENTA LA APROBACIÓN DE PLANEAMIENTOS URBANOS Y SUS ACCESOS, URBANIZACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS EN EL CANTÓN BALAO.

FECHA:		
TM	MES	AÑO
20	8	2025

Permiso Nro: **5209**

PRACCIÓNAMIENTO

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN:

OTRO:

ANTECEDENTES:

Nombres y apellidos del solicitante: **PACHECO QUARTASACA CLARA LUZ** C.I:0102892668

C.I:0102892668 Fecha de la solicitud: 20/08/2025 Lt: 14

IDENTIFICACION DEL PROPIETARIO:

Nombres y apellidos del propietario: **PACHECO QUARTASACA CLARA LUZ**

Nombre: Guyas Cantón: Balao	Clase: Balao Predio Urbano	Dirección: GUAYACEO "SAN JUAN" Clave catastral: 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000 Predio Rural: <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------------	-------------------------------	--

REGULACIONES:

Zona Rural Uso del suelo: Altura máxima de pisos: 0

Retiro frontal: 0 Retiro lateral: 0 Retiro posterior: 0

APECTACIONES:

Camino agrícola: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Carretera de mediana capacidad: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Margen de protección de ríos/quebradas/canales: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Camino blando: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Otro: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Línea de alta tensión: 0-0 SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Carriles en avance al frente: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Derecho de vía: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Retiro (m):

OBSERVACIONES:

Especie valorada a-No. 059320, de fecha 19/08/2025. Retiro de vía: 6,00 metros desde eje.
Certificado solicitado para trámite administrativo.

VALIDO POR: Doce meses

FECHADO LA FECHA DE ENTREGA:

Balao, a 19 de agosto de 2025

**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Certifico, que el informe del funcionario que antecede es conforme.

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICADO NO AFECTACIÓN

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL ORNATO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO,
ART. 45. BASE PARA LA APROBACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES. • LA LÍNEA DE FÁBRICA.

FECHA:		
MES	AÑO	
20	8	2025

Permiso Nro:	5211
--------------	------

ANTECEDENTES:

Nombres y apellidos del solicitante: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ

C.E.0102892668 Fecha de la solicitud: 2025-08-11 13:35

IDENTIFICACION DEL PREDIO:

Nombres y apellidos del propietario: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ

Predio: Guayas Cantón: Balao	Ciudad: Balao Predio Urbano:	Dirección: GUALACEO "SAN JUAN" Clave catastral: 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000 Predio Rural: x
---------------------------------	---------------------------------	--

Constancia:

En atención a la solicitud presentada por el interesado, le informamos que se ha realizado la revisión a los archivos que reposan en la Dirección de Planificación y Desarrollo Institucional y se determinó que según la ubicación del predio trámite de la petición:

NO _____ / SI _____ ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES PARA LA OBRA MUNICIPAL, SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALAO 2020-2027, PROVINCIA DEL GUAYAS Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BALAO 2020-2031, PROVINCIA DEL GUAYAS.

AFFECTACIONES EN CASO DE HABERLAS:

OBSERVACIONES:

Especie valorada a No. 059321, de fecha 19/08/2025.

Certificado solicitado para trámite administrativo.

VALIDO POR Doce meses

**DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO INSTITUCIONAL
A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA**

Balao, a 19 de agosto de 2025


**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
 Certifico, que el informe del funcionario que antecede es conforme.

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICADO DE LÍNEA DE FÁBRICA

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL GRUATO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 45 BASE PARA LA APROBACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES.

SUSTITUYE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA DIRECCIÓN QUE RESTAÑENTA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, URBANIZACIONES Y RESTRUCTURACIONES PARCIALES EN EL CANTÓN BALAO.

PERIODO:		
DIAS	MES	AÑO
20	8	2023

Permiso Nro: 5210

FRACCIONAMIENTO

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

OTRO:

ANTERIORES:

Nombres y apellidos del solicitante: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ C.I.0102892668

C.I.0102892668 Fecha de la solicitud: 20/08/2025 11:35

IDENTIFICACION DEL PREDIO:

Nombres y apellidos del propietario: PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ

Provincia: Guayas	Ciudad: Balao	Dirección: CALLE 10 ALACEO "SAN JUAN"
Cantón: Balao	Predio Urbano	Clave catastral: 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000
		Predio Rural: <input checked="" type="checkbox"/>

REGULACIONES:

Zona: Rural Uso del suelo: Altura (máxima de piso): D

Retiro frontal: 0 Retiro lateral: 0 Retiro posterior: D

AFFECTACIONES:

Camino agrícola: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Carretera de mediana capacidad: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Margen de protección de ríos/quebradas/canales: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Camino básico: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Otro: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Línea de alta tensión: 00 SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
Carretera convencional blanca: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Derecho de vía: SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>	Retiro (m):

OBSERVACIONES:

Ejercicio valorada a-No. 059320, de fecha 19/08/2025. Retiro de vía: 6,00 metros desde eje.

C. Utilizado solicitado para trámite administrativo.

VALIDO POR Doce meses

A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA

Balao, a 19 de agosto de 2025

**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Certifico, que el informe del funcionario que ostenta es conforme.



DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICADO NO AFECCIÓN

ART. 65. BASE PARA LA APROBACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES. - I. LA LÍNEA DE FÁBRICA.

FECHA:		
DIA	MES	AÑO
16	8	2025

Purnisa Nro: 5212

ANTECEDENTES-

Nombres y apellidos del solicitante: PACHECO QUARTASACA CLARA LIZ

C.I-00412892668 Fecha de la solicitud: 20/08/2012 11:35

IDENTIFICACION DEL PREDIO:

Nombres y apellidos del propietario: PACHECO GUATASACA CLARA LUIZ

Provincia:Guanas
Cantón:Balao
Ciudad:Balao
Predio Urbano:
Dirección:GUALACEO "SAN JUAN"
Clave catastral: 09-03-50-451-001-008-065-000-000-000
Predio Rural: x

• 100 •

En atención a la solicitud presentada por el interesado, le informamos que se ha realizado la revisión a los archivos que reposan en la Dirección de Planeación y Desarrollo Institucional y se determinó que según la ubicación del霈edido razón de la petición

NO: 8 SI: — ESTA AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES PARA LA OBRA MUNICIPAL, SEGUN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON BALAO 2020-2027 PROVINCIA DEL GUAYAS Y PLANO DE USO Y GESTION DE SUELO DEL CANTON BALAO 2020-2024, PROVINCIA DEL GUAYAS.

中華書局影印

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANEACIÓN
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Certifico que el informe del funcionario que antecede es conforme.

第十一章 会议与谈判



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

MONSERRATE GONZALEZ

NUMERO DEL LOTE

CLAWE CITAISIENI

編號：00000000-13-102

卷首語

LOTE 3-A SEGUN ESCRITURA

LOTE 2-4 SEMIN LEVANTAMENTO

LOWE'S FLOORING & EXTERIOR

UBICACIÓN

100

УВІДЕНІЯ Н ВЕЛ-РІВІЮ



UBICACION GEOGRAFICA

SELLOS

FECHA: 21/10/2005	LÁMINA:
ESCALA: INDICADA	FORMATO:
SUPERFICIE:	0.000 x 0.000

CONTIENE:

ORDEN

Chico Leal Pacheco
Sra. Pacheco Guatimaca Chia Ltda.
C.I.: 8000892666-8

1800-1820

WILBERTON ESCOBAR GONZALEZ
REG. SENESCYT#
1006-2017-1672838



PARA:

Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
Secretaria General

Ab. Carlos David Zerna Cadena
Director de Gestión de Asesoría Jurídica

Eco. Priscila Edilma Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Coordinador de Avalúos y Catastro

ASUNTO:

Informe para UNIFICACIÓN DE PREDIOS RURALES, a nombre de
PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ.

47 OCT 2025
23/10/2025

ANTECEDENTES:

Con memorando n.º: GADMB-SG-2025-7267-M, de fecha 27 de agosto de 2025, Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la solicitud en especie valorada A - N.º 059471, solicitud formulada por PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ, para trámite de unificación de solares rurales registrado con códigos catastrales # 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000 y # 09-03-50-051-001-008-065-000-000-000, ubicado en el Pto. San Juan de esta jurisdicción cantonal de Balao.

BASE LEGAL:

El Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, Art. 61.- Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.— La Dirección de Planificación identificará, planificará y coordinará la forma de intervenir en el desarrollo territorial de Balao de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo, además de funcionar articuladamente dentro del marco de su competencia en base a lo determinado en la Constitución de la República de la República, COOTAD, Ley Orgánica de Contratación Pública con su respectivo Reglamento y Ordenanzas de Balao.

Funciones y Responsabilidades:

- a) Conocer, suscribir y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrados, dentro del ámbito de su competencia;
- b) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección;
- c) Abalizar y permitir a la máxima autoridad el informe técnico de fraccionamientos regulamente;



Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1387-M
Balao, 27 de octubre de 2025

INFORME:

En atención al memorando n.º: GADMB-SG-2025-7267-M, de fecha 27 de agosto de 2025. Secretaría General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la solicitud en especie valorada A - N.º 059471, solicitud formulada por PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ, se realiza entrega del memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M, de fecha 07 de octubre de 2025, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural relacionado con el informe para trámite de unificación de soldados rurales registrado con códigos catastrales # 09-03-50-051-001-008-119-000-000-000 y # 09-03-50-051-001-008-045-000-000-000, registrados a nombre de PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ, ubicado en el Poco. San Juan de esta jurisdicción cantonal de Balao.

Particular que comunica a usted para fines periféricos:



Arq. Henry David Jiménez Quishpe
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Anexo:

Copia simple de memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M

Copia:

Coordinación de Comprobación y Renta
Archivo.



Memorando n.º: GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-132-M

Balao, 07 de octubre de 2025

PARA: Arq. Henry Jiménez Quisphe
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: Informe para UNIFICACIÓN DE PREDIOS RURALES, a nombre de PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ.

De mi consideración,

1. ANTECEDENTES:

En atención a memorando n.º: GADMB-SG-2025-7267-M, de fecha 25 de agosto de 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal de Balao, Ab. Johana Loor De la Cruz, en el cual anexa solicitud A-Nº 059471, formulada por Pacheco Guartasaca Clara Luz, de Unificación de solares rurales, identificado con el código catastral # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000 y 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000, ubicado en el Rcto. San Juan de esta Jurisdicción del Cantón Balao.

Con memorando n.º: GADMB-DPyDI-CPIUyR-2025-102-M, de fecha 27 de agosto de 2025, en el cual, solicito a la Coordinación de Avalúos y Catastros, información para la Unificación de los solares rurales, signados con los códigos catastrales # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000 y 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000, registrado a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz, ubicado en el Rcto. San Juan de esta Jurisdicción del Cantón Balao.

Mediante memorando n.º: GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-308-M, con 08 de septiembre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastros, nos da a conocer la información para la Unificación de predios rurales, signados con los códigos catastrales # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000 y 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000, registrado a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz.

2. BASE LEGAL:

2.1. Conforme a las funciones encomendadas en el Reglamento de la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal de Balao.

➤ Funciones y Responsabilidades:

“...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia...”

“...w) Elaborar informes técnicos para las codificaciones catastrales, de conformidad al Sistema de Codificación Catastral, en el caso de





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M

Balao, 07 de octubre de 2025

modificaciones determinadas por fraccionamientos o fusión de inmuebles, así como recomendar la aprobación de urbanizaciones..."

2.2. Según Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Reglamenta la Aprobación de Fraccionamientos Urbanos y Rurales, Urbanizaciones y Reestructuraciones Parcelarlas en el Cantón Balao.

3. DEL LA UNIFICACIÓN DE PREDIOS RURALES:

3.1. Se ha procedido a realizar la respectiva verificación de los documentos anexos, observándose los siguientes:

CANTIDAD	DETALLE	DOCUMENTOS PRESENTADOS
1	Solicitud dirigida al Alcalde (sa), firmado por el propietario Esp. Valorada Serie A – N°. 059471	X
1	Certificado de Línea de fábrica N.º 5209	X
1	Certificado de Línea de fábrica N.º 5210	X
1	Certificado de no afectación N.º 5211	X
1	Certificado de no afectación N.º 5212	X
1	Certificado Historia de Dominio #5980	X
1	Certificado Historia de Dominio #5783	X
1	Escríptura pública de compraventa que otorgan los Cónyuges señores Hugo Marcelo Bermeo Vintimilla y Angela Estefanía Fernández Gómez a favor de la señora Clara Luz Pacheco Guartasaca.	X
1	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario.	X
1	Copia de pagos de Impuestos Prediales del año en curso.	X
1	Certificado de no ser deudor al Gobierno Municipal	X
1	Planos con firma y sello del profesional en la ingeniería civil, matriculado con el número de registro del SENECYT, el tamaño de los planos será en formato A4 de la superficie del predio; y en digital (CD).	X





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M

Balao, 07 de octubre de 2025

4. Adicional a la revisión de la información adjunta a la petición, se solicita a la Coordinación de Avalúos y Catastros los detalles catastrales, concerniente al registro del predio con código catastral N°. 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000 y 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000, quien mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-308-M, de fecha 08 de septiembre de 2025, en el que menciona textualmente lo siguiente:

4.1. Literal 1: "La ficha catastral identificada con el código No 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000 y 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000, se encuentra a nombre de Pacheco Guartasaca Clara Luz con una superficie de 750 m² y 1810 m², parte del lote #3 A; y, lote# J2. ubicado en el Recinto San Juan.

4.2. Literal 2: "El Plano del predio general presentad, No coincide con el mosaico predial que se encuentra en la Coordinación de Avalúos y Catastro; se encuentra con un desplazamiento de 2m en el linderio Sur y en el linderio Norte con un desplazamiento de 1,50. Revisado de manera digital.

4.3. Literal 3: "La superficie catastral, descrita en el plano presentado para el proyecto de Unificación consta con una superficie útil de 750,00 m² y 1810,00 m²".

5. Por lo descrito, se procedo con la descripción conforme consta:

5.1. Según Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783, de fecha 09 de junio de 2025 y levantamiento planimétrico.

LOTE "3-A" AREA: 750,00 m ²	Nombre del Predio: LOTE N° 3-A		
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000		
	LINDEROS Y MESURAS		
	ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
	NORTE:	Inés Yadaicela Zumba	15,00
	SUR:	Retiro de derecho de vía San Juan – San Carlos, desde la orilla del carretero dos metros; y 15 metros como medida de la venta que se realiza del solar	15,00
	ESTE:	Yadaicela Zumba Ines	50,00
	OESTE:	Yadaicela Zumba Ines	50,00
	SUPERFICIE: 750.00 m ²		
	Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5783		





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M

Balao, 07 de octubre de 2025

LOTE "3-A" ÁREA: 743.77 m ²	Nombre del Predio: LOTE N° 3-A			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
	NORTE:	P7 -P4	Con Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00
	ESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00
	OESTE:	P6 -P7	Sandra Pesantez	50,00
	SUPERFICIE: 743.77 m ² – 0.0744 has			
	Fuente: Levantamiento Planimétrico			

5.2. Según Escritura, Certificado de Registro de la propiedad, mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980, de fecha 09 de junio de 2025.

LOTE "J DOS" ÁREA: 0,1810 has	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"					
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000					
	LINDEROS Y MESURAS					
	ORIENTACIÓN	COLINDANTES		MEDIDAS (m.)		
	NORTE:	Elio Virgilio Paredes		14,97		
	SUR:	Hugo Bermeo		15,00		
	ESTE:	Inés Yadaicela (Lote J fraccionado),		121,83		
	OESTE:	Lote J Uno, con		121,85		
	SUPERFICIE: 0,1810 has					
	Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 5980					

LOTE "J DOS" ÁREA: 0,1810 has	Nombre del Predio: LOTE "J DOS"			
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000			
	LINDEROS Y MESURAS			
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	14,97
	SUR:	P4 -P6	Pacheco Guartasaca Clara	15,00
	ESTE:	P2 -P3	Marcos Loor y María Mendoza	86,36
		P3 -P4	José Bravo	35,47
	OESTE:	P7 -P1	Sandra Pesantez	121,85
	SUPERFICIE: 0,1810 has			
	Fuente: Levantamiento Planimétrico			





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-132-M

Balao, 07 de octubre de 2025

5.3. A continuación, se describe conforme constará posterior a la unificación.

INFORMACIÓN LOTE "J DOS" Y "3-A"	Nombre del Predio: LOTE "J DOS" y "3-A"				
	Código Predial actual: 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000				
	LINDEROS Y MESURAS				
	ORIENTACIÓN	vértice	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	
	NORTE:	P1 -P2	Con Raúl Sancho	14,97	
	SUR:	P5 -P6	Carretera San Carlos – Las Palmas	15,00	
	ESTE:	P2 -P3	Marcos Loory María Mendoza	86,36	
		P3 -P4	José Bravo	35,47	
	OESTE:	P4 -P5	José Bravo	50,00	
		P6 -P1	Sandra Pesantez	171,85	
SUPERFICIE: 0.2554 has					
Fuente: Levantamiento Planimétrico					

6. Tómese en consideración que el código para el proceso de unificación, se establece mantener con el código predial # 09 03 50 051 001 008 119 000 000 000, el cual una vez realizado el proceso se deberá actualizar de conformidad a la resolución respectiva debiendo seguir el proceso para dar de baja o a su vez reutilizar el código para trámites posteriores los cuales se indican aquí códigos prediales: 09 03 50 051 001 008 065 000 000 000
7. Se verifica que el predio objeto del proceso de unificación cuenta con acceso mediante:
 - Camino público: vía principal que conecta la ruta San Juna – San Carlos, optimizando, respetando el derecho de 6 metros tomados desde el eje del carretero y garantizando el libre tránsito, cumpliendo con la normativa para predios rurales vigente y facilitando la conectividad entre el predio y la carretera.

Informe que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jorge J. Torres Sagbay

COORDINADOR DE PLANEAMIENTO
INSTITUCIONAL, URBANO Y RURAL

Anexo:

-5 Juegos del Levantamiento Planimétrico de LOTE "J DOS" y "3-A" Unificado (Tamaño A4)

-Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-308-M

Copia:

-Archivo.



Comercio 205 y
Cooperativo



(+595-4) 216-6200



secretaría@municipioebalao.gob.ec
www.municipioebalao.gob.ec



■ LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

TIPO DE DOCUMENTO:	SIN
TIPO DE LOTE:	SIN
CLAVE CATASTRAL:	NÚMERO DE LOTE: 3-AyJDOS ALTITUD: SIN

UBICACIÓN				TRABAJO
PROVINCIA:	CANTÓN:	PARROQUIA:	SECTOR:	
Guzmán	Bilbao	Bilbao	San Juan	

INICIO DEL PERÍODO



UBICACION GEOGRAFICA

SELLOS

FECHA: 11/09/2025 LUNES, 11:11

ESCOLA: INDICADA **FOLHATO:** M

SUPERFICE:

CONFIDENTIAL

- A. METAMORFISMO FÓRMICO (SPLITURACIÓN)
- B. UBICACIÓN
- C. INFORME DE LÍNEAS DE ROTURA

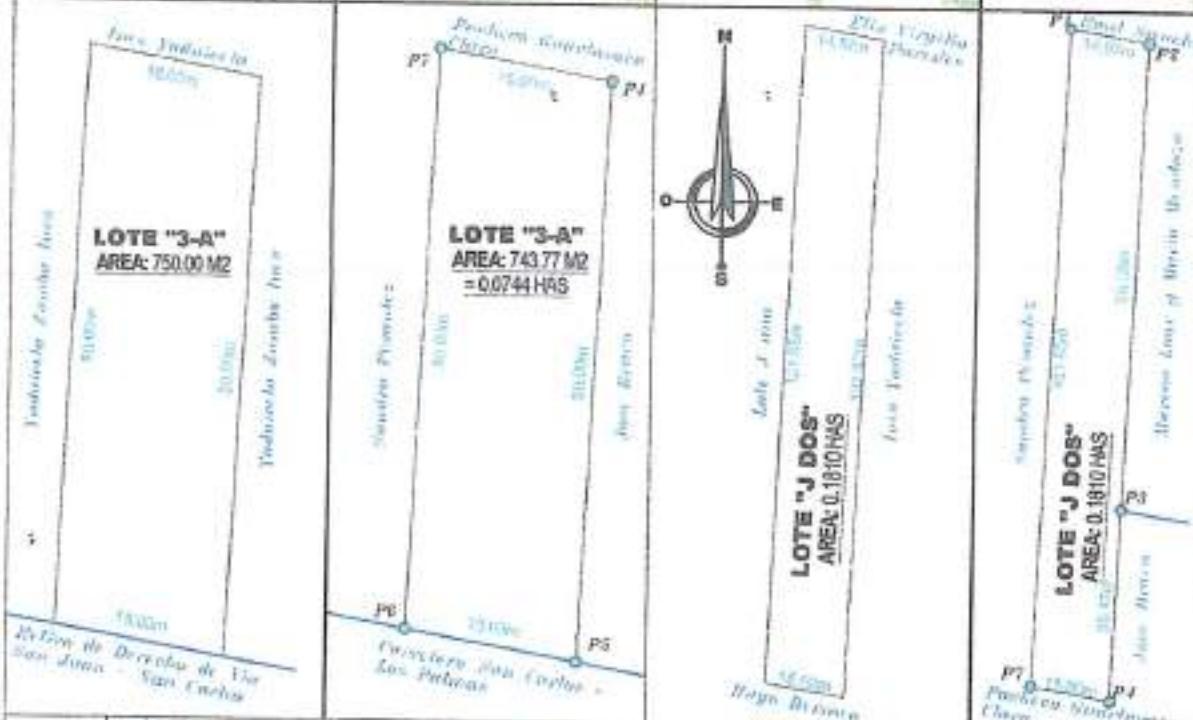
ORIGEN:

UNIFICACION LOTE "J DOS" Y "3-A"
AREA: 0.255 HAs

CUADRO DE AREAS		
	AREA	PERCENT.
1	Lote 3A	50.00
2	Lote 3B	50.00
TOTAL	\$250	100.00 %

VILLE	COORDONNÉES GPS	
	LONGITUDE	LATITUDE
1. GABARRETTE, TUNISIE	10.470000	36.740000
2. BAGHDAD, IRAK	44.260000	32.550000
3. KASERIAK, TUNISIE	10.450000	37.220000
4. DAKAR, SÉNÉGAL	17.430000	16.450000
5. AGADIR, MAROC	10.630000	31.300000
6. DAKAR, SÉNÉGAL	17.430000	16.450000
7. BAGHDAD, IRAK	44.260000	32.550000

NOTA TÉCNICA



	LOTE 3-A ESCRITURA	LOTE 3-A LEVANTAMIENTO	LOTE J DOS ESCRITURA	LOTE J DOS LEVANTAMIENTO	LOTE J DOS y 3-A UNIFICADO
NORTE	Avda Ind. Yachayta Zumba con 15.00 mts;	De P7-P4 con Pachón Guatimba Clara con 15.00 m.	Elio Virgilio Parodis, con carros viejos noventa y siete cuadras;	De P1-P2 Con Raul Sanchez con 14.07m.	De P1-P2 Con Raul Sanchez con 14.97m.
SUR	Avda de acceso de vía Las Palmas - Las Palmas, dentro del sector las palmas, p. 15.000 mts dentro de la cuadra que se indica del lado;	De P5-P6 con Carreras San Carlos - Las Palmas con 15.00m.	Avn Hugo Bernier, con quince cuadras;	De P4-P7 con Pachón Guatimba Clara con 15.00m.	De P5-P6 con Carreras San Carlos - Las Palmas con 15.00m.
ESTE	Avda Ind. Yachayta Zumba Ibarra con veinticinco metros;	De P4-P5 con Jose Brava con 50.00m.	Avn Ind. Yachayta (lote 1) Universidad, con veinte veinti tres metros adyacente y los siguientes (2);	De P1-P2 con Marcos Lloz y Maria Hendrix con 85.35m y de P3-P4 con Jose Brava con 45.75m.	De P5-P6 con Marcos Lloz y Maria Hendrix con 85.35m y de P3-P4 con Jose Brava con 45.75m.
OESTE	Avda Ind. Yachayta Zumba Ibarra con cincuenta metros;	De P6-P7 con Sandra Peñatez Con 50.00m.	con Luis J Usta, con veinte veinti tres metros ochenta y cinco cuadras;	De P7-P1 con Sandra Peñatez con 121.85m.	De P6-P1 con Sandra Peñatez con 171.85m.
ÁREA TOTAL	750.00m ²	743.77 m ² o 0.8544has	6.910 has	0.1816 has	0.2551has



Informe de Revisión n.º GADM-B-DUPYOT-CPIT/yR-2025-0174-R

Balao, 23 de septiembre de 2025

DEPARTAMENTO

MUNICIPAL DE BALEAR

RECIBIDO

25 SEP 2025

D - 10.48

DIRECCIÓN DE ASESORÍA
TECNICA

Asunto: Informe de Revisión N.º 1.

Señor/a,

Adolfina de Jesus Fajardo Guarango/
propietario

Ciudad: —

En atención al memorándum Nro. GADM-B-SG-2025-7266-M, en el cual adjunta la solicitud de regulación de fraccionamiento del predio rural identificado con el código catastral # 09 03 50 051 001 004 305 000 000 000, mediante petición formulada en especie valorada N°059470; de lo cual detallo lo siguiente:

MARCO LEGAL:

- Según Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Reglamenta la Aprobación de Fraccionamientos Urbanos y Rurales, Urbanizaciones y Reestructuraciones Parcelarias en el Cantón Balao.
- Reglamento de la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprimadas por el Concejo Municipal de Balao.
- Funciones y Responsabilidades:

"...a) Coordinar, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia..."

"...cc) Las demás funciones y atribuciones fijas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Alcalde o Alcaldesa..."

1. De los Documentos

2.1 Se ha procedido a realizar la respectiva verificación de los documentos anexos conforme a la ordenanza ibidem, observándose los siguientes detalles:

CANTIDAD	DETALLE	DOCUMENTOS PRESENTADOS
1	Solicitud dirigida al Alcalde (sa), firmado por el propietario Esp. Valorada Serie A – N°. 059470	X
1	Certificado de Línea de Fábrica N° 5198	X
1	Certificado de no afectación N° 5396	X



1	Certificado Historia de Dominio #15123	X
1	Adjudicación que otorga la Cooperativa de producción Agrícola "Unión y progreso Campesino" a favor de Adelfina Fajardo.	X
1	Protocolización 20250903000P007L2, Resolución de Rectificación de diferencia de área de predio Rural NRO123R-ALCALDIA-GADMB-2024	X
1	Cédula de ciudadanía y papeleta de votación del propietario.	X
1	Copia de pago de Impuesto Predial del año en curso.	X
1	Certificado de no ser deudor al Gobierno Municipal	X
1	Planos con firma y sello del profesional en la Ingeniería civil, matriculado con el número de registro del SENACYT, el tamaño de los planos será en formato A3: de la superficie del predio; y en digital (CD).	X

1.1. Se ha procedido a realizar la respectiva revisión de la documentación anexa memorando en mención, de petición de fraccionamiento del predio rural, la cual se puede indicar que:

- c. Habiendo revisado la documentación adjunta, presentados para el trámite en mención, se observa que los requisitos se encuentran **COMPLETOS**, conforme a lo establecido en **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APROBACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y RURALES, URBANIZACIONES Y REESTRUCTURACIONES PARCIALES EN EL CANTÓN BALAO**.

2. DE LOS PLANOS

2.1. En vista de la revisión realizada al levantamiento planimétrico presentado, se observa que el área de cada uno de los predios de la propuesta de fraccionamiento NO coincide con lo descritos en los cuadros de linderaciones.

2.2. Adicional es necesario que sean revisados los vértices en los cuadros de linderaciones de los predios, ya que al revisar se observa que estos NO coinciden con lo establecido en el levantamiento.

Por lo indicado en los literales que anteceden se solicita coordinar una inspección previamente al predio, con la finalidad de verificar medidas y linderos, respecto a la información que consta en la Coordinación de Avalúos y Catastro indicada mediante memorando n.º GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-0308-M.

Informe de Revisión: GADM-B-DGPyOT-CPI (R-2025-017-HR)
fielzo, 23 de septiembre de 2025

Particular que informo para los fines pertinentes:



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-308-M

Balao, 08 de septiembre de 2025

PARA: Arq. Jorge Josue Torres Sagbay,
Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural

ASUNTO: En atención al Memorando N°: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-102-M, se realiza informe para trámite de Unificación del predio identificado con código catastral: 0903500510010008065000000000, 090350051001000811900000000.

08 SEP 2025

De mi consideración:

Antecedentes

El 19 de mayo de 2025, se recibió en la Coordinación de Avalúos y Catastros, el Memorando N°: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-059-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, solicitando: "...Detalle de registro catastral, conforme a ficha predial; si los planos presentados adjuntos al trámite coinciden con el mosaico predial o no; si las coordenadas descritas en los cuadros coinciden con la ubicación real o no; demás información que sea factible..."; con relación al trámite presentado mediante Especie Valorada N°099471 por PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ; sobre el trámite de unificación de predio rural identificado con el código catastral 09035005100100080650000000000, 0903500510010008-119000000000

Base Legal

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 483.-Integración de lotes. -El ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en una mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

Acuerdo Ministerial N°017-20: Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración.

Art. 19, literal i.- Integración o unificaciones de predios. - Se deberá registrar en el catastro el predio resultante de la unificación de dos o más predios, siempre y cuando, previamente la integración haya sido aprobada técnicamente por la instancia municipal o metropolitana correspondiente en el marco de la normativa específica para el uso y gestión del suelo cantonal.

De conformidad al Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, que establece en el Art. 62 literal a), c) y aa), que establecen lo siguiente:

"a) Conocer, sustentar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;"





Balao, 08 de septiembre de 2025

“...c) Realizar las acciones y atender los requerimientos para el diseño, implantación, operación y fortalecimiento de los componentes del control interno de manera oportuna, sustentados en la normativa legal vigente...”

“...aa) Coordinar los planeamientos y actividades de trabajo con las demás dependencias municipales, especialmente con la Dirección de Gestión Financiera (Coordinación de Rentas y Tesorería) y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural;

Informe

Por lo antes mencionado, y de conformidad a mis competencias y lo solicitado, cumple en informar lo siguiente:

- 1) La ficha catastral identificada con el código 09035005100100806500000000 se encuentra a nombre PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ con una superficie de 750 m².
- 2) La ficha catastral identificada con el código 09035005100100811900000000 se encuentra a nombre PACHECO GUARTASACA CLARA LUZ con una superficie de 1810 m².

Código	Área	Lote	Ubicación
09035005100100806500000000	750.00 m ²	LOTE 3 A	RCTO. SAN JUAN
09035005100100811900000000	1810.00 m ²	LOTE J2	RCTO. SAN JUAN

- 3) El plano del predio general unificado presentado, NO coincide con el mosaico predial que se encuentra en la Coordinación de Avalúos y Catastros; se encuentra con un desplazamiento de 2m en el linderio Sur y en el linderio Norte con un desplazamiento de 1.50m, revisando de manera digital.
- 4) La superficie catastral, descrita en el plano presentado para el proyecto de Unificación, consta con una superficie útil de 750.00 m² y 1810.00 m².

De conformidad a Ordenanza se recomienda verificar si cumple con los requisitos necesarios para el trámite solicitado, y se coordine una inspección para verificar el levantamiento realizado por el técnico responsable.

Informe que emito a usted para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio.

Atentamente,

Ing. Iván Jiménez Granja
COORDINADOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

Anexo: Copia de Ficha Catastral



C.c.: Alcaldía
Directora de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivos





FICHA PREDIAL RURAL

Ficha Predial Rural Nro.: 3225

IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Clave Predial	09 03 50 051 001 008 11B 000 000 000 (Uni. Propiedad)	Fecha Emisión	
Nombre Pro.	LOTE J2	Coordenadas	
Sector o Refeo	RCTO. SAN JUAN	X	846599
Ubicación		Y	5675182
Prop. Ant.	BERMEO HUGO Y FERNANDEZ ANGELA	Clave Antigua	
Nro. Lote		Partéquia	BALAO
			Fecha Aprobación

PROPIETARIO ACTUAL

Apellidos	PACHECO GUARIBASCA	Tenencia	Propietario	Notaria Nro.	002
Nombres	CLARA LUZ	Forma Adquisición	Campaña-Venta	Fecha Protocolización	28/05/2019
Cédula / RUC	0102892668	Provinicial		Nro. Inscripción	312
Personería	Natural	Cantón		Fecha Inscripción	30/06/2019
		Área Escritura	1810 m ²		

Cónyuge

LINDEROS

Ubicación Linderos	Longitud	Propietario Linderos
Norte	0	ELIO VARGAS PAREDES
Sur	0	HUGO BERMEO
Este	0	INÉS YADAINÉLA (LOTE J FRACCIONADO)
Oeste	0	LOTE J1

USO DEL SUELO

Tipo Uso	Superficie	Area Constr.	Valor Terreno	Valor Construcción	Total Avaleup
HABITACIONAL	1.810,00	0,00	8.590,30	0,00	8.590,30

CARACTERISTICAS DEL LOTE

Riego	No tiene	RIGEO		
Bosque				
Relleno				
Servicios				
Servicios				
Desarrollo Económico				
Descripción	Percentaje			
Habitacional	100			

	Tipo Suelo	Porcen. Suelo
	S.H. S - Clase 3	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Tipo Vía	Carretable	Red Alcantarillado	Sin Información
Capa Vía	Carretable Segundo Orden Tierra	Red Telefónica	No Tiene Red Telefónica
Jerarquia Vía	Carretable Segundo Orden	Alumbrado Público	Sin Información
Energía Eléctrica	Privacional	Recolección Basura	No Tiene Recolección
Cant. Medidores	0	Servicio Internet	Sin Información



Nro. Medidor	0	Alicantarillado Pluvial	No tiene
Red Agua	sin Información	Instalaciones Especiales	Ninguna
Cant. Medidores	0		
Nro. Medidor	0		

CONSTRUCCIONES

Número Bloque Número Piso

CERRAMIENTO

Columnas

Paredes

Puertas

AFFECTACIONES

A la edificación

Ninguno

A la tierra

Ninguno

CROQUIS

The resource of this report item is not reachable.

FACHADA

The resource of this report item is not reachable.

OBSERVACIONES

SE INGRESO DE ACUERDO A FRACCIONAMIENTO DE ACUERDO A RESOLUCION 02300302015 EL 24/03/2015. SE CATASTRO EL 01/ABRIL/2015. SE ACTUALIZO SECTOR HOMOGENEO EL 26/12/2017. SE CATASTRO EL 25/JULIO/2019.

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
The resource of this report item is not reachable.	The resource of this report item is not reachable.																			
S/N ADMIN Fecha <table border="1"><tr><td>25</td><td>07</td><td>2019</td></tr><tr><td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>	25	07	2019	día	mes	año	S/N ADMIN Fecha <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>dia</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>				dia	mes	año	Fecha <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>dia</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>				dia	mes	año
25	07	2019																		
día	mes	año																		
dia	mes	año																		
dia	mes	año																		



FICHA PREDIAL RURAL

Ficha Predial Rural Nro.: 3171

IDENTIFICACION Y LOCALIZACION

Clave Predial	09 03 50 051 001 008 005 000 000 000 (Un. Propiedad)	Fecha Emisión	
Nombre Pro.	LETO 3-A	Coordenadas	
Sector o Pto.	RCTO. SAN JUAN	X	646504
Loteación		Y	9678167
Prop. Ant.	BERMEJO HUGO Y FERNANDEZ ANGELA	Clave Antigua	
Nro. Lote		Parralito	BALAO
			Fecha Aprobación

PROPIETARIO ACTUAL

Apellidos	PACHECO GUARTASACA	Tenencia	Propietario	Notario Nro.	002
Nombres	CLARA LUZ	Forma Adquisición	Adjudicación	Fecha Protocolización	28/05/2019
Cédula / RUC	0102882668	Provincia		Nro. Inscripción	312
Personería	Natural	Cantón		Fecha Inscripción	20/05/2019
		Área Escritura	750 m ²		

Cónyuge

LINDEROS

Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	0	YADAICELA ZUMBA ROSA INÉS
Sur	0	RETIRO DE LA VÍA SAN JUAN LAS PALMAS
Este	0	YADAICELA ZUMBA ROSA INÉS
Oeste	0	YADAICELA ZUMBA ROSA INÉS

USO DEL SUELO

Tipo Uso	Superficie	Área Constr.	Valor Terreno	Valor Construcción	Total Avaleo
HABITACIONAL	750,00	0,00	5.138,76	0,00	5.138,76

CARACTERISTICAS DEL LOTE

Riego	No tiene	RIEGO	
Relleno	Tipo Relleno	Porcentaje	Frecuencia Riego
	Plano	100	Porcentaje Regado
Desarrollantes	semovientes	cantidad	Infraestructura Riego
			Tipo Método Riego
			Tipo Fuente Riego
Destino Económico	Descripción	Porcentaje	Riego
Habitacional		100	Sin información

SUELOS

Tipo Suelo		Porcen. Suelo
	S.H. 5 - Clase 3	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Tipo Vía	Carretable	Red Alcantarillado	Sin información
Capa Vía	Carretable Segundo Orden Tierra	Red Telefónica	No Tiene Red Telefónica
Jerarquía Vía	Carretable Segundo Orden	Alumbrado Público	Sin información
Energía Eléctrica	Provisional	Recolección Basura	No Tiene Recolección
Cant. Medidores	0	Servicio Internet	Sin información



Nro. Medidor	0	Alcantarillado Pluvial	No tiene
Red Agua	Sin Información	Instalaciones Especiales	Ninguna
Cant. Medidores	0		
Nro. Medidor	0		

CONSTRUCCIONES

Número Bloque Número Piso

CERRAMIENTO

Columnas	Paredes	Puertas
----------	---------	---------

AFFECTACIONES

A la edificación	Ninguno
A la tierra	Ninguno

CROQUIS

The resource of this report item is not reachable.

FACHADA

The resource of this report item is not reachable.

OBSERVACIONES

SE INGRESO DE ACUERDO A FRACCIONAMIENTO DE LOTE DE ACUERDO A MEMO 3495-GADMBS-204 EL 22/07/2014 SE CATASTRO DE ACUERDO A ESCRITURA EL 07/08/2014. SE ACTUALIZO SECTOR HOMOGENEO EL 26/12/2017. SE CATASTRO EL 25/JULIO/2019.

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
The resource of this report item is not reachable.	The resource of this report item is not reachable.																			
S/N ADMIN Fecha <table border="1"><tr><td>25</td><td>07</td><td>2019</td></tr><tr><td>dia</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>	25	07	2019	dia	mes	año	S/N ADMIN Fecha <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>dia</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>				dia	mes	año	Fecha <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>dia</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>				dia	mes	año
25	07	2019																		
dia	mes	año																		
dia	mes	año																		
dia	mes	año																		