



Balao, 19 de enero del 2026

CONVOCATORIA GADMB-003-SG-2026

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, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día jueves 22 de enero del 2026, 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. 002, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 15 de enero del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 18 de la manzana "29" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-029-018-000-000-000, solicitado por el señor MANUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO, de acuerdo al informe Legal No. 017-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 06 de la manzana "11" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-011-006-000-000-000, solicitado por el señor CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE, de acuerdo al informe Legal No. 015-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 18 de la manzana "26" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-026-018-000-000-000, solicitado por el señor LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA, de acuerdo al informe Legal No. 016-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
6. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "27" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-027-004-000-000-000, solicitado por el señor ANGEL GUADALUPE BUSTOS





GUARANGO, de acuerdo al informe Legal No. 018-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,



Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL
Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretariadegobiernodebalao@gob.ec
www.municipioebalao.gob.ec



Informe legal No 017-PSM-GADMB-2026

Balao, 19 de enero del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad: -

GAD MUNICIPAL DE BALAO
PROV. DEL GUAYAS

19 ENE 2026

10:30

GAD MUNICIPAL DE BALAO

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 059961, de fecha 16 de septiembre del 2025, por el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito, con cedula de identidad No. 0301244448; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8007-M, de fecha 16 de septiembre del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 059961, mediante el cual, el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 18 de la Manzana "29"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001603; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7982; certificado de Riesgo Nro. 5215; declaraciones particulares; y declaración juramentada Nro. 20250903000P01750, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 22 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0034-M, de fecha 12 de enero 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quispe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-491-M, de fecha 17 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-42-CAC, del solar 18 de manzana 29, con código 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-005-M, de fecha 09 de enero de 2026, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1677-M de fecha 22 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 025, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.6.- El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, expide la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, el 30 de mayo de 2025, sancionada y promulgada el 27 de junio de 2025, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 604 del 19 de septiembre de 2025; y en su artículo 1 establece: "Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseicionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

2.1.1. Art. 30.- *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y que, Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural"*; conforme lo establece el Art. 31 del mismo marco constitucional.

2.1.2.- Art. 66, numeral 26.- *"Se reconoce y garantizará a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".*

2.1.3.- Art. 321.- *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental."*

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)





2.2.1.- Art 4, literal f). -Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias."

2.2.2.- Art 54, El Literal a).- Son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e, Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal"; conforme lo indica el Literal l) de la misma disposición legal.

2.2.3.- Art. 55, literal b). - Parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2.2.4.- Art. 419 literal c). - Constituyen bienes de dominio privado "los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. (...) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

2.2.5.- Art. 426.- "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastratos de estos bienes se actualizarán anualmente".

2.2.6.- Art. 481.- "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

2.3.1.- Art 715.-la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

2.4. ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO.

2.4.1.- Art. 1.- "Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseedores; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".



2.4.2.- Art. 2.- **Finalidad de la Ordenanza.** – "La presente Ordenanza, tiene la siguiente finalidad:

1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseicionarios; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo".

2.4.3.- Art. 3.- **Ámbito de aplicación.** – "La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previo informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro. b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido; privándose con ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus márgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus Instituciones".

2.4.4.- El Art. 14.- **Reconocimiento de la Tenencia.** - "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal".

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaría general (lo subrayado es mío).





2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. – *"Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legitimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar".*

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- De la adjudicación. – Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, el Administrado Calle Sarmiento Manuel Hipólito, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059961, de fecha 16 de septiembre del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 18, de la Manzana "29"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes mencionada: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01750, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 22 de agosto del 2025, justifica tener mas de 15 años de posesión del solar 18 de la manzana 29 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valoradas No. 059961, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, correspondientes al solar 18 de la manzana 29, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado del señor Calle Juela Fabian Geovanny, portadora de la cédula de identidad No. 0105991251 y de Fajardo Rodríguez Freddy Marcelo portadora de la identidad No. 0923371306, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito, portador la cedula de ciudadanía No. 0301244448 se encuentra en posesión del solar 18 de la manzana número 29; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01750, en donde se observa que el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.



3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0034-M emite el informe relacionado al solar 18 de la manzana 29, con código predial No. 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-005-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-491-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-42-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 026 018 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 29 Solar 18		
Avalúo:	\$ 5.509,37		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 17	Calle E	Calle 2	Solar # 19
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. 5215 en donde el Ing José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-029-018-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1677-M, de fecha 22 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.025, de 22 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000- ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7982, donde refleja que el Solar # 18, de la Manzana "29"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 17 con 20.00 metros; Por el Sur, Calle E, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 2, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 19, con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de





Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 18 de la manzana 29 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 18, de la Manzana "29", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

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: -





Informe legal No 017-PSM-GADMB-2026

Balao, 19 de enero del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 059961, de fecha 16 de septiembre del 2025, por el señor Calle Sarmiento Manuel Hipolito, con cedula de identidad No. 0301244448; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8007-M, de fecha 16 de septiembre del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 059961, mediante el cual, el señor Calle Sarmiento Manuel Hipolito, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 18 de la Manzana "29"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001603; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7982; certificado de Riesgo Nro. 5215; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01750, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 22 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0034-M, de fecha 12 de enero 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-491-M, de fecha 17 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-42-CAC, del solar 18 de manzana 29, con código 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000.





3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPyOT-2026-0034-M emite el informe relacionado al solar 18 de la manzana 29, con código predial No. 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-005-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-42-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 026 018 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 29 Solar 18		
Avalúo:	\$ 5.509,37		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 17	Calle E	Calle 2	Solar # 19
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. 5215 en donde el Ing José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-029-018-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1677-M, de fecha 22 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.025, de 22 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000- ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7982, donde refleja que el Solar # 18, de la Manzana "29"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 17 con 20.00 metros; Por el Sur, Calle E, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 2, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 19, con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de





Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 18 de la manzana 29 de la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor Calle Sarmiento Manuel Hipólito ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao; así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 18, de la Manzana "29", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

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. -



22/12/2025
15:48Memorando Nro. GADMB-DGF-2025-1677-M
Balao, 22 de diciembre de 2025

PARA: Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA.

ASUNTO: Entrega de Certificación.

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8007-M, suscrito por la Abg. Johanna Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 059961, realizada por CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

"(...) TÍTULO I PRINCIPIOS GENERALES

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;*
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contempladas en los instrumentos internacionales;*
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;*
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.*
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;*
- f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;*
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;*
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,*
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.*





Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados 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.

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

- Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Art. 426.- Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastragos de estos bienes se actualizarán anualmente.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanas se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanas mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos (...)*.





ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:

numeral 2) Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...)".

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sirvase encontrar la Certificación correspondiente al código catastral: 0903500040060290180000000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M de fecha 17 de diciembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 7982 de fecha 22 de agosto de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permite informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Econ. Priscilla Trivino Potes

DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA

C.C.:

- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.-





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2025-Nro. 025
Balao, 22 de diciembre de 2025

CERTIFICACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado por el señor **CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO** y remitido a esta Dirección mediante el Memorando que se indica a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-SG-2025-8007-M	059961	09035000400602901800000000	7982/ 22.08.2025	Nro. GADMB- DGPyOT-CAyC- 2025-491-M

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo establecido en los artículos 4, 54, 55, 419, 426, 437, 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y artículo 17 Procedimiento para la adjudicación, numeral 2) de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao; Informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M de fecha 17 de diciembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros y la información constante en la Ficha Registral número 7982 de fecha 22 de agosto de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado, se procede con la emisión de la certificación de la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además que no afecta a los activos de la entidad municipal.

Atentamente,


Mgs. Priscilla Triviño Potes
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA



PARA: Ab. Johana Alejandra Voz de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Informe para trámite de Adjudicación de Bien Inmueble, del predio urbano registrado con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, ubicado en el sector San Carlos - La Beatriz, conforme a la especie valorada A-No. 059961, presentada por **CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO**.

12/01/2024 *SB*
Antecedentes:

Con memorando n.º GADMB-3G-2025-8007-M de fecha 16 de septiembre de 2025, la Abg. Johana Voz de la Cruz, secretaria general, remite la **especie valorada No. 059961**, presentada **CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO**, relacionada con la solicitud de trámite **ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE** del predio urbano con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1251-M de fecha 06 de octubre de 2025, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Aválvulos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, donde Secretaria General, remite la especie valorada No. 059961, presentada **CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO**; y, a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M de fecha 17 de diciembre de 2025, la Coordinación de Aválvulos y Catastro, en atención al memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1251-M, informa que el predio urbano con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, lo siguiente: cuadro de límites menores y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIM el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - Lote LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastro es de \$5.509,37 y adjunto levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-005-M de fecha 09 de enero de 2026, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1251-M, informa que el predio con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alianza área municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor.

Base Legal:

El artículo 61 del Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece entre las funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial:

Funciones y Responsabilidades:

"...al Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrados; dentro del ámbito de su competencia..."



“...b) Dirigir y asegurar la implementación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección...”

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avales y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los documentos que reposan en la Dirección de Gestión de Planeación y Ordenamiento Territorial, informo que el predio con el **código catastral # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000**, NO ESTÁN AFECTADOS DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que servirá para los fines pertinentes.



Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.



12/12/2025
13h33



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M

Balao, 17 de diciembre de 2025

Arq. Henry David Jiménez Quispe:
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

informe en atención a Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1536-M, de fecha 06 de octubre del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Loteación "LA BEATRIZ", solicitado por CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO

Dé mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-42-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especies valoradas N°. 059961, de fecha 16 de septiembre de 2025, suscrita por CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se proceda con la adjudicación especial administrativa de predio urbano de la lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-8007-M, de fecha 16 de septiembre del 2025, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 059961, suscrita por CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO, por medio de la presente solicito muy formalmente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'.

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1251-M, de fecha 06 de octubre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quispe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano,

2. Base legal

Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y f); que establece lo siguiente:

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

f) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones; partición administrativa, expropiación especial y bien inostromo;

Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.





Balao, 17 de diciembre de 2025

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:		Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:																									
Nº		INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																									
1		<i>Linderos, mensuras y superficie:</i> Código # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000																									
		<table border="1"><tr><td>NOMBRE DEL PREDIO</td><td>LOT. LA BEATRIZ MZ: 29 SOLAR: 18</td><td></td></tr><tr><td>UBICACIÓN:</td><td>San Carlos/Lotificación La Beatriz</td><td></td></tr><tr><td>DIRECCIÓN:</td><td>CALLE 2; LA BEATRIZ; MZ 29 SOLAR 18</td><td></td></tr><tr><td>SUPERFICIE:</td><td>200,00 m²</td><td></td></tr><tr><td>NORTE</td><td>SUR</td><td>ESTE</td><td>ESTE</td></tr><tr><td>Solar # 17</td><td>Calle E</td><td>Calle 2</td><td>Solar # 19</td></tr><tr><td>20</td><td>20</td><td>10</td><td>10</td></tr></table>		NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 29 SOLAR: 18		UBICACIÓN:	San Carlos/Lotificación La Beatriz		DIRECCIÓN:	CALLE 2; LA BEATRIZ; MZ 29 SOLAR 18		SUPERFICIE:	200,00 m ²		NORTE	SUR	ESTE	ESTE	Solar # 17	Calle E	Calle 2	Solar # 19	20	20	10	10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 29 SOLAR: 18																										
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotificación La Beatriz																										
DIRECCIÓN:	CALLE 2; LA BEATRIZ; MZ 29 SOLAR 18																										
SUPERFICIE:	200,00 m ²																										
NORTE	SUR	ESTE	ESTE																								
Solar # 17	Calle E	Calle 2	Solar # 19																								
20	20	10	10																								
2		<i>Código catastral del inmueble adjudicarse:</i> a CÓDIGO: 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000 CÓDIGO: CÓDIGO: CÓDIGO:																									
3		<i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i> De acuerdo al sistema SIM- (Sistema Integral de Información Multifinalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ CONTRIBUYENTE: GAD MUNICIPAL DE BALAO- LOT. LA BEATRIZ																									
4.		<i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la</i> AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS: [09-03-50-004-006-029-018-000-000-000] 5509,37																									



Sabado, 17 de diciembre de 2025

<i>adjudicación:</i>	Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad los solares no cuentan como predios productivos, se consideran como habitacionales de acuerdo a la inspección realizada por el auxiliar de catastro y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área urbana.				
	CÓDIGO:		09-03-50-000-006-029-018-000-000-000		
	AÑOS	SUPERFICIE m2.	VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2025	200.00	0.00	5509,37	\$ -	5509,37
2024	200.00	0.00	5509,37	\$ -	5509,37
2023	200.00	0.00	5509,37	\$ -	5509,37
2022	200.00	0.00	5509,37	\$ -	5509,37
2021	200.00	0.00	2511,91	\$ -	2511,91
5	<i>Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:</i>				
	<i>LOTE # 18</i>				
					
	<i>Calle E</i>				
	<i>Calle 04</i>				
	Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.				
	Informe de certificación que remito a usted, basandome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio.				
	Particular que comunico para los fines pertinentes.				
	Atentamente,				



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-491-M

Balao, 17 de diciembre de 2025



COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C. J. C. AyCHMOS





Arq. Henry Jiménez Q.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8007-M, de fecha 16 de septiembre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 059961, realizada por CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1251-M, de fecha 06 de octubre de 2025, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, del bien inmueble del predio urbano con código catastral 09 03 50 004 006 029 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

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...*”

“...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 y técnica vigente ...”

Informe:

En respuesta a Memorando N° GADMB-DGPyT-2025-1251-M, de fecha 06 de octubre de 2025, Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Arq. Henry Jiménez Quishpe, se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseedor CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO, petición presentada mediante especie valorada N° 059961, ubicado en el recinto San Carlos - La Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y





posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:

Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz". SOLAR 18 - MANZANA: 29 Coordenada Plana De Ubicación: 643878.00; 9678757.00		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal.		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		
		Ilustración 1: Si se visualiza edificación o construcción existente

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sagbar
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO-INSTITUCIONAL URBANO Y RURAL

Copia: Dirección de Gestión de Control Interno Institucional
Archivo.





Memorando n.º: GADMB-5G-2025-8007-M
Balao, 16 de septiembre del 2025

PARA: Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORIA JURÍDICA.

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

ASUNTO: ADJUDICACION DE BIEN INMUEBLE DEL PREDIO URBANO (LA BEATRIZ)

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 la solicitud N° 059961, suscrita por **CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO**, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **TITULARIZACION O ADJUDICACION DE LOS PREDIO URBANOS #0903500040060290180000000000**, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente,

Abga. Johana A. Loor De La Cruz.
SECRETARIA GENERAL.

Anexo:
Copia de Solicitud # 059961.
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cedula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.- Copia del Certificado de Avalúos.
Copia de la Declaración Juramentada.



Copia:
Eco. Priscilla Triviño Potes / DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
Ing. Adrean Pecante Reyes / DIRECTOR DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Archivo.-

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
BALAO, DIA DE RESPECTO AL MEDIO AMBIENTE Y VIEJOS
BALAO AL 18 SEP 2025
RECIBIDO POR: *RC*
HORA: 10:09
BALAO - ECUADOR

RT
18 SEP 2025
09:45
BALAO - ECUADOR

17 SEP
10:00



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - N° 059961

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BAÍA AO

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda, se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble del Predio Urbano Código catastral # 090350004006029018000000000, solar # 18 Mz # 29 en la Lotización La Beatriz . Se adjunta copia del Pago de Impuesto predial 2025, Certificado de No Adeudar al Municipio, Certificado del Registrador de la Propiedad, y Certificado de Avaluos, copia de Cédula de Identidad y copia del Certificado de Votación.

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

Balao, septiembre 16 del 2025

Samuel H. Callo

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 030124444-8

favorable le
P.D.G. A.D. MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA
BALAO 18 SEP 2025 09:45
SECRETARIO
WILSON TELMO GUADABOR

VALIDO POR 30 DÍAS



TESORERÍA

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 802



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCIÓN

	Detalle	V. Unitario	V. Total
CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO	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.

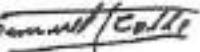
Balao, 16-09-2025

SECRETARIO MUNICIPAL

TESORERIA

TESORERA MUNICIPAL



REPUBLICA ECUATORIANA
APPELLOS COMODORI CUDADANIA
CALLE SARMIENTO
NOMBRES SAMUEL HIPÓLITO
NACIONALIDAD ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO 07 NOV 1968
LUGAR DE NACIMIENTO CARAR AZOGUIS COJITAMBO
FIRMA DEL TITULAR. 

N.I.D.0301244448

SEXO HOMBRE
No. DOCUMENTO 647734055
FECHA DE VENCIMIENTO 12 ENE 2033
NATICAH 128931

APPELLOS Y NOMBRES DEL PADRE
CALLE HERIBERTO
APPELLOS Y NOMBRES DE LA MADRE
SARMIENTO JUlia
ESTADO CIVIL SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISION
MANANAL 12 ENE 2022

CODIGO IDENTIFICATIVO
E 13332222
TIPO EMPRESA NR

DONANTE
SI


DIRECTOR GENERAL



I<ECU0477340551<<<<0301244448
6811071M3301122ECU<SI<<<<<<4
CALLE<SARMIENTO<<SAMUEL<HIPOLI

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro. 682



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCIÓN

	Detalle	V. Unitario	V. Total
GAD MUNICIPAL DE BALAO -LOT. LA BEATRIZ	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR CAL SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO

(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, 19-08-2025



SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERIA MUNICIPAL



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04



ESTACIÓN DE SERVICIO
FINANCIERO

ANSWER

24-18-04

Comments No. 101-004-000079191

RUC: RAR000210003

Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ **Ruc/Cedula:** 0090825533
Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO" **Modulo:** Censo Urbano
Emission: 02/01/2025 **Recaudador:** YGRANDA
Referencia: 030350004000602001B0000000000 CALLE 2 entre LA **Fecha Pago:** 05/05/2025 13:21:37
Concepto: Emission: 2025 Direccion Predio: CALLE 2 entre LA BEATRIZ MZ: 29 SOLAR: 16 Area total: 200.00 Area
 con construccion: 0.0 Avialal: 569.371

Cant.	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Bomberos	0,83	0,83
1,00	Impuesto Predial Urbano	6,89	6,89
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5,00
	Iva 12%		
	Descuento 3%		0,21
	Exoneracion		0,00
	Intereses		0,00
	Valor Total		12,52

Casta Nro. 001-004-000076191
AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISSION: NORMAL

Ruc: 0090825533
Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Dirección: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emission: 02/01/2025
Referencia: 09035000400602801800000000
Fecha
Concepto: Emision: 2025 Dirección Predio: CALLE 2
 entre LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR: 18 Área
 total: 200.00 Área con construcción: 0.0
 Avales: 5566.37 |

Cant	Descripción	M. Unit	M. Total
1	Bomberos	0,83	0,83
1	Impuesto Predial Urbano	6,89	6,89
1	Servicios Administrativos	5,00	5

Iva 12%	0,2
Descuento 3%	0,1
Exoneracion	0,0
Intereses	0,0
Valor Total	12,5

Titulo de Credito:1335517. Su factura electronica
(sn@gmail.com) la podra descargar en su
partir de www.munichile.cl [el 10/01/2014].

O. A. D MUNICIPAL DE SALAO
CERTIFICO: QUE EL DOCUMENTO
SALAO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL.

BALAO: 09 SEP 2025

КИЕВСЬКА СОВЕРШЕНСТВУВАЛЬНА СЕСІЯ СОВРЕМЕННОГО ВІДНОВЛЕННЯ МІСЦЕСЛАВІЧНОСТІ СОВІДОМСТІВІ

www.mindsparklearning.com

卷之三

Dirección: Universidad Atocha 1, Oficina 4103. Tel. 91 36 70 000 - 70 001



COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO
INFORMACIÓN CATASTRAL Y PRÉDIAL URBANO

DIÁ	MES	AÑO
0	9	2025

No. 0001B03

Valor \$ 6,00

DATOS DEL PREDIO	
CLAVE CATASTRAL:	09-03-50-004-008-028-000-000-000
MATRIZ/CLAVE BOLÍVARIA:	
PROPIETARIO / POSEEDOR	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE 0090825539
REPRESENTANTE LEGAL	G.C./RUC
COHABITANTE	

DATOS DEL CATASTRO	
MANZANA	
TERRENO	
DEPARTAMENTO	LOCAL
EDIFICIO	PHD
DIRECCIÓN	CALLE 2 - LA BEATRIZ N°: 28 SOLAR: 18
PARROQUIA	BALAO
CIUDADELA	San Carlos

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO			
OTORGANTE			
NOTARIA		CANTÓN	BALAO
REGISTRO DE PROPIEDAD		TIENCIAS	OTROS
FECHA INSCRIPCIÓN		TRANSFERENCIA	OTROS
ÁREA TERRENO	200.00 m ²		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN		
NÚMERO DE PISOS	NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE ALQUILERES	NÚMERO DE LADO	0
ALQUILER A PROPIETARIO HORIZONTAL	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
PERÍMETRO	80 m	
ÁREA CALCULADA	200.00 m ²	

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO			
AGUAS Y BOSQUILLOS	SIN INFORMACIÓN		
TIPO TERRENO	A NIVEL		
ESTADO TERRENO	SIN CONSTRUCCIÓN		
USO TERRENO	VIVIENDA		
MATERIAL DE CALZADA	LASTRE		

DATOS LINDEROS					
LINDEROS			MEDIAS		
NORTE	SOLAR # 17				20,00
SUR	CALLE E				20,00
ESTE	CALLE 2				10,00
OESTE	SOLAR # 19				10,00
ÁREA TERRENO	200.00 m ²				

AVALÚO DE LA PROPIEDAD					
ÁREA DEL TERRENO	AVALÚO DEL TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL DEL PREDIO	ALQUILERA DE CONSTRUCCIÓN
200 m ²	5509,37			5509,37	

SITUACIÓN DEL PREDIO					
APLIC. EDIF:	NINGUNO	AFEC. TIE	NINGUNO	TIPO AFECIÓN:	3

AVALÚO POR BLOQUE:

TIPO BLOQUE	TIPO PISO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONST.	TOTAL AVALÚO

DESEÑACIONES

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRAMITE LEGALIZACIÓN.

ELABORADO: EPAYES



DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y COORDINACIÓN DE DESARROLLO Y CATASTROS
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

7982



Conforme a la solicitud Número: 1332, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número: 7982;

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: miércoles 3 de diciembre de 2013

Репортери

Types de Prédilection

Cost Control and Ident. Periods 

INDEROS REGISTRALIS:

ESTADISTICALIZACIÓN DE LA REACTIVIDAD

Solar signado con el # 18, de la manzana "29", con una superficie de (200.00 M2.), por el NORTE: Solar 17, con 20.00 m.;
por el SUR: Calle E, con 20.00 m.;
por el ESTE, Calle 2, con 10.00 m.; y,
por el OESTE: Solar 19, con 10.00 m.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES

Libro	Tomo	Número y Fecha de descripción	Folio Inicial
Propiedades	Protocolos Administrativos de Gestión y Asistencia	519 06-12-2018	2.392

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

33 | [Rendimiento Administrativo de Partidos y Asociaciones](#)

Inserido el: 11/09/2013 16:40:46 por jcmbrasil 3000

Sumex (0) Fulls (100%) 3.882 - Fulls (100%) 3.882

Número de Inscripción: 519 Número de Repertorio:

Observe donde se guarda el original: Secret

Nombre del Cantón: **Balao**

Fecha de Organización/Prácticas

Furniture/Jucle/Bus4

Festbürde Regeln

Observaciones

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL SECTOR "LA BEATRIZ", ubicada en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de cantón Balao: RESUELVO.- Art 1.- Ejercer la partición y adjudicación de los solares de la Lotización "La Beatriz", ubicado en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción Cantonal de Balao, provincia del Guayas, conforme al Levantamiento topográfico con firma de responsabilidad del Director de Planificación; Jefe de Planeamiento Urbano; y, responsable técnico del G.A.D. Municipal de Balao, que corresponde a una primera etapa estructurado en un total de 89 solares; debidamente identificada en el plano que forma parte de la presente resolución, tal como se describe en el resumen de superficies del plano descrito de la siguiente manera:-

- * 605 SOLARES A LEGALIZAR (ÁREA UTIL), CON UNA SUPERFICIE DE 123.455,85 M²
 - * 5 ÁREAS VERDES, CON UNA SUPERFICIE DE 17.143,89 M².
 - * 3 ÁREAS COMUNALES, CON UNA SUPERFICIE DE 6.946,69 M².
 - * ÁREAS DE CALLES VEHICULARES, GUARDARRAYA Y ACERAS, CON UNA SUPERFICIE DE 69.125,69 M².
 - * ÁREAS DE SERVIDUMBRE DE LINEA ALTA TENSIÓN, CON UNA SUPERFICIE DE 11.323,73 M².
 - * 1 ÁREA DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE ESTERO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.547,19 M²
 - * 15 SOLARES LEGALIZADOS, CON UNA SUPERFICIE DE 16.279,33 M².
SUPERFICIE TOTAL: 242.822,32 M²

Art 2.- Adjuntar los solares a favor de los poseicionarios enlistados en el informe técnico definitivo del sector denominado Lotización "La Beatriz", recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Belao, provincia del Chiyas, emitido por los servidores Municipales encargado de la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Belao, quedando como beneficiarios del proceso de partición administrativa los siguientes:

Art. 3.- Constituyase Patrimonio Familiar sobre los inmuebles materia de la presente

- 1.- Solar # 013, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts².
- 2.- Solar # 015, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts².
- 3.- Solar # 001, manzana # 11, YAUCAN LATA OLGA MARIA, Área: 130,00 Mts².
- 4.- Solar # 007, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts².
- 5.- Solar # 008, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts².
- 6.- Solar # 009, manzana # 11, CORDERO TOCTO LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts².
- 7.- Solar # 010, manzana # 11, CORDERO TOCTO LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts².
- 8.- Solar # 010, manzana # 12, CORONEL ROSA MARIA, Área: 200,0 Mts².
- 9.- Solar # 017, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO CARLOS JOAQUIN, Área: 200,00 Mts².
- 10.- Solar # 018, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO MARIA TERESA DE JESUS, Área: 200,00 Mts².
- 11.- Solar # 014, manzana # 13, ROCILLO FRANCO SANDY ROXANA, Área: 200,00 Mts².
- 12.- Solar # 015, manzana # 13, PLACENCIO VASQUEZ EDISON GEOVANNY, Área: 200,00 Mts².
- 13.- Solar # 001, manzana # 14, QUITENO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts².
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITENO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 197,04 Mts².
- 15.- Solar # 003, manzana # 18, MALDONADO MOROCHO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts².
- 16.- Solar # 013, manzana # 18, CAYADIA DIAZ NOEL FRANCISCO, Área: 200,00 Mts².
- 17.- Solar # 019, manzana # 18, LEMA LEMA ANGEL CUSTODIO, Área: 200,00 Mts².
- 18.- Solar # 002, manzana # 19, FRANCO CARRASCO ESTHER ABIGAIL, Área: 182,15 Mts².
- 19.- Solar # 003, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 186,15 Mts².
- 20.- Solar # 004, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 191,85 Mts².
- 21.- Solar # 005, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 194,15 Mts².
- 22.- Solar # 010, manzana # 19, CHUQUITARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts².
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts².
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts².
- 25.- Solar # 005, manzana # 22, SANCHEZ MOREIRA DARWIN ORLANDO, Área: 200,00 Mts².
- 26.- Solar # 013, manzana # 26, VILLAMAR MARITZA, Área: 192,47 Mts².
- 27.- Solar # 017, manzana # 26, OLMEDO LOOR ARGENIO AGUSTIN, Área: 200,00 Mts².
- 28.- Solar # 022, manzana # 26, BUENO CORNEJO MARTHA PIEDAD, Área: 240,00 Mts².

- 29.- Solar # 024, manzana # 26, DURAN MARQUEZ TOVIAS ENRIQUE, Área: 200,00 Mts².
- 30.- Solar # 003, manzana # 27, FAJARDO FAJARDO LINO HUMBERTO, Área: 200,00 Mts².
- 31.- Solar # 016, manzana # 27, NAMICELA SANMARTIN JOEL BENITO, Área: 200,00 Mts².
- 32.- Solar # 022, manzana # 27, LOPEZ MALLA DARWIN, Área: 202,00 Mts².
- 33.- Solar # 023, manzana # 27, SANTOS ESPINOZA SONIA MARIELA, Área: 198,00 Mts².
- 34.- Solar # 035, manzana # 27, MACAS LUCERO ELVIA MARIA, Área: 200,00 Mts².
- 35.- Solar # 011, manzana # 28, SANCHEZ ERAS INES LUCRECIA, Área: 200,00 Mts².
- 36.- Solar # 019, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts².
- 37.- Solar # 020, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts².
- 38.- Solar # 032, manzana # 28, SANCHEZ SANCHEZ LEONCIO OSWALDO, Área: 188,00 Mts².
- 39.- Solar # 019, manzana # 29, GUARANGO CHACHO JORGE ALBERTO, Área: 200,00 Mts².
- 40.- Solar # 021, manzana # 29, LOPEZ MALLA DARWIN ARQUIMIDES, Área: 200,00 Mts².
- 41.- Solar # 027, manzana # 30, TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO, Área: 383,64 Mts².
- 42.- Solar # 028, manzana # 30, TENECOTA ATARIQUANA JOSEFINA V., Área: 383,92 Mts².
- 43.- Solar # 029, manzana # 30, RAMON TENECOTA EDWIN JAVIER, Área: 555,21 Mts².
- 44.- Solar # 002, manzana # 32, GARCIA BAZAN IRMA BEYRUT, Área: 200,00 Mts².
- 45.- Solar # 008, manzana # 32, ARMIOS PINEDA MARIA, Área: 200,00 Mts².
- 46.- Solar # 011, manzana # 32, MATUTE ARICABALA MARIA, Área: 173,60 Mts².
- 47.- Solar # 012, manzana # 32, MATUTE ARICABALA MARIA, Área: 172,80 Mts².
- 48.- Solar # 014, manzana # 32, DUTAN GUAMAN LUZ MARIA, Área: 271,45 Mts².
- 49.- Solar # 002, manzana # 33, SANDOYA APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts².
- 50.- Solar # 003, manzana # 33, SANDOYA APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts².
- 51.- Solar # 007, manzana # 33, JAMA VILLAREAL DANNY DANIEL, Área: 172,06 Mts².
- 52.- Solar # 008, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 162,35 Mts².
- 53.- Solar # 011, manzana # 33, BARRETO PESANTEZ FLAVIO EUGENIO Y OCROA MENDIETA IBELIA ALEJANDRINA, Área: 400,21 Mts².
- 54.- Solar # 013, manzana # 33, ZAMORA MANZABA PEDRO ISAIAS, Área: 200,00 Mts².
- 55.- Solar # 002, manzana # 34, PESANTEZ OCROA ROLENDIO GERMAN, Área: 116,46 Mts².
- 56.- Solar # 005, manzana # 34, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSTA FLORENCIA, Área: 346,38 Mts².
- 57.- Solar # 007, manzana # 35, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSRA FLORENCIA, Área: 200,00 Mts².
- 58.- Solar # 009, manzana # 35, CARDENAS GONZALEZ GUSTAVO ALONSO, Área: 200,00 Mts².
- 59.- Solar # 010, manzana # 35, BENAVIDES LOOR EDGAR JOSE, Área: 200,00 Mts².
- 60.- Solar # 020, manzana # 35, CHUQUI DAMIAN VICTOR ARIOSTO, Área: 200,00 Mts².
- 61.- Solar # 001, manzana # 36, LOJA CARCHIPULLA ANGEL BENIGNO, Área: 620,56 Mts².
- 62.- Solar # 002, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts².
- 63.- Solar # 003, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts².
- 64.- Solar # 011, manzana # 36, RAMON ZABALA INES DE JESUS, Área: 322,76

- Mts2.
- 65.- Solar # 015, manzana # 36, SALINAS SUAREZ MILTON RAPABEL, Área: 240,00 Mts2.
- 66.- Solar # 017, manzana # 36, ZHININ AREVALO BLANCA LEOPOLDINA, Área: 120,00 Mts2
- 67.- Solar # 018, manzana # 36, ARIAS RAMON NORMA DEL ROCIO, Área: 24,00 Mts2.
- 68.- Solar # 019, manzana # 36, JARA CASTRO JUAN ADOLFO, Área: 329,55 Mts2
- 69.- Solar # 020, manzana # 36, ALAVA PANCHANA ANASTACIO SEBASTIAN, Área: 101,64 Mts2.
- 70.- Solar # 002, manzana # 38, JARA CASTRO ANGEL ORLANDO, Área: 200,00 Mts2.
- 71.- Solar # 003, manzana # 38, QUITUISACA LOJA MARGARITA MARLENE, Área: 200,00 Mts2
- 72.- Solar # 004, manzana # 38, IGLESIA EVANGELICA EL TABERNACULO PLENITUD, Área: 200,00 Mts2.
- 73.- Solar # 005, manzana # 38, ZEAS CONTRERAS VITAL VALDOMERO, Área: 200,00 Mts2.
- 74.- Solar # 009, manzana # 38, ORELLANA FAREZ MANUEL TIMOTEO, Área: 200,00 Mts2.
- 75.- Solar # 018, manzana # 38, FAJARDO CAMPOVERDE MARIA RITA, Área: 200,00 Mts2.
- 76.- Solar # 019, manzana # 38, RAMON JORGE VICTOARIANO, Área: 200,00 Mts2
- 77.- Solar # 001, manzana # 39, SANCHO DOMINGUEZ SARA BEATRIZ, Área: 200,00 Mts2.
- 78.- Solar # 002, manzana # 39, FAJARDO RODRIGUEZ JULIA MARGARITA, Área: 200,00 Mts2.
- 79.- Solar # 017, manzana # 39, PAUCAR ESPINOZA CRISTO AMABLE, Área: 200,00 Mts2.
- 80.- Solar # 016, manzana # 39, SUAREZ PILCOREMA DAVID CARLOS, Área: 200,00 Mts2.
- 81.- Solar # 009, manzana # 43, PIEDRA PESANTEZ CARMELA HORTENCIA, Área: 331,00 Mts2.
- 82.- Solar # 013, manzana # 43, SANMARTIN SAMANIEGO LUIS GERARDO, Área: 240,00 Mts2.
- 83.- Solar # 009, manzana # 31, SUAREZ TORRES LOURDES MARIA, Área: 56,50 Mts2
- 84.- Solar # 012, manzana # 31, TEJEDORERRAEZ FLORENCIO RENATO, Área: 200,00 Mts2.
- 85.- Solar # 013, manzana # 31, TEJEDORERRAEZ FLORENCIO RENATO, Área: 200,00 Mts2.
- 86.- Solar # 014, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEHUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
- 87.- Solar # 015, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEHUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
- 88.- Solar # 003, manzana # 01, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 130,00 Mts2.
- 89.- Solar # 012, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 200,00 Mts.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balao, a los catorce días del mes de septiembre del dos mil dieciocho; Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, ante la Abogada Dalys Jessica González Jiménez con fecha 04 de octubre del 2018.

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

Cédula	Cédula o R.R.C.	Nombres y Apellidos Socia	Estado (119)	Depto (01)
100000000000000	09-68002900000	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao		Balao

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	1		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 12:49:26 del viernes, 22 de agosto de 2025

Encargado:
2018-2110




Ab. Priscila Maldonado Campoverde
Firma del Registrador (s) Encargada

VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: 515,88

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



Factura: 001-002-000034860



20250903000P01750

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Expediente N°:	20250903000P01750						
ACTO O CONTRATO: DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO: 22 DE AGOSTO DEL 2024, (13/03)							
OTORGANTE							
DETALLE DE DATOS DEL OTORGANTE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interventiente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que le representa
Natural	GALLE SARMENTO SAMUEL HIPOLITO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0301244445	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
DETALLE DE DATOS DEL TESTIGO							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interventiente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que representa
Ubicación							
GUAYAS		BALAO		BALAO			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: SOLAR ROMERO DIEZCOCHO DE LA MANZANA VEINTIUNVE							
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO



1 001-002-000034860

20250903000P01750

2 ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN
3 JURAMENTADA DE POSESIÓN QUE
4 HACE EL SEÑOR SAMUEL HIPOLITO
5 CALLE SARMIENTO.-

6 CUANTÍA: INDETERMINADA

7 DI: DOS COPIAS

8 En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
9 Guayas, República del Ecuador, el día de hoy viernes VEINTIDOS
10 de Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA DALYS**
11 **JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL**
12 **CANTON BALAO**, comparece, por sus propios derechos, el señor
13 **SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO**, con número de
14 cedula ocho tres cero uno dos cuatro cuatro cuatro cuatro ocho, de
15 estado civil soltero, de ocupación jornalero, con cincuenta y seis
16 años de edad, con teléfono 0981847072, sin correo electrónico,
17 domiciliado en la Lotización La Beatriz del Recinto San Carlos, del
18 cantón Balao, provincia del Guayas, por sus propios derechos, a
19 quien en lo posterior y para los mismos efectos de este
20 instrumento público, se lo podrá llamar simplemente como el
21 **COMPARECIENTE**. El compareciente se encuentra capaz para
22 obligarse y contratar, a quien de conocerlo doy fe, y en virtud de
23 haberme exhibido sus documentos de identificación y haber
24 consentido sus datos personales al amparo de lo que determina la
25 Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y, otras fuentes
26 de información, y con la finalidad de cumplir con los
27 requerimientos de información que exigen las autoridades, y
28 conocedor de las penas de perjurio, autoriza de manera libre y

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

1 voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, a la Abg. Esp. Dalys
2 Jéssica González Jiménez, para que pueda recopilar los datos de
3 carácter personal, como biométricos, genéticos, y demográficos
4 contemplados en la mencionada ley, por tal motivo dan
5 consentimiento a realizar los análisis correspondientes e informar
6 a las autoridades competentes toda la información que sea
7 requerida, y en caso de determinar actos, contratos y trámites que
8 tengan algo inusual e inconsistencia en la información que se haya
9 proporcionado. Adicional eximen a la Abg. Esp. Dalys Jéssica
10 González Jiménez, de cualquier reclamo civil, penal o
11 administrativo por estos motivos; Previa petición y consentimiento
12 ingreso a validar los mismos al Sistema Nacional de Identificación
13 Ciudadana, cuyos documentos emitidos, y copias debidamente
14 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos
15 habilitantes. Advertido el compareciente por mí la Notaría de los
16 efectos y resultados de este Instrumento Público, comparece al
17 otorgamiento de esta escritura de DECLARACION, sin coacción,
18 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y me pide
19 que eleve a escritura pública la siguiente minuta que copio a
20 continuación.- **SEÑORA NOTARIA:** En el protocolo de escrituras
21 a su cargo, sírvase insertar una de **DECLARACION**
22 **JURAMENTADA**, al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
23 **COMPARECENTE**.- Comparece al otorgamiento de esta
24 escritura pública, por sus propios derechos el señor **SAMUEL**
25 **HIPOLITO CALLE SARMIENTO**, el compareciente con la
26 capacidad civil suficiente para intervenir en todo acto o contrato.
27 **SEGUNDA: DECLARACION JURAMENTADA**.- Yo, **SAMUEL**,
28 **HIPOLITO CALLE SARMIENTO**, bajo juramento declaro: a)

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balao

1 Afirmo que me encuentro en Posesión por más de QUINCE años,
2 del solar número DIECIOCHO, de la manzana número
3 VEINTINUEVE, ubicado en la Lotización La Beatriz del Cantón
4 Balao, Provincia del Guayas; b) Que el solar se encuentra vacío; c).
5 Que me encuentro en posesión actual, regular, pacífica, notoria e
6 ininterrumpida por más de quince años del bien inmueble antes
7 indicado; d). Que conozco que no existe escritura pública que
8 transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre el inmueble; e).
9 Que he efectuado todas las averiguaciones necesarias para
10 determinar si alguna otra persona tiene escrituras de transferencia
11 de dominio inscritas sobre el referido inmueble, sin que las haya
12 encontrado; f). Que manifiesto que no hay conflicto de linderos o
13 posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de la
14 titularización, ni con tercero alguno excluyendo de posteriores
15 responsabilidades al GAD Municipal de Balao; g). Que manifiesto
16 que con la titularización que pretendo, no se está fraccionando,
17 dividiendo o desmembrando predios; h). Que conozco la
18 normativa vigente para este procedimiento y que asumen las
19 consecuencias administrativas, civiles y penales que se deriven del
20 mismo; relevando a la Municipalidad, de toda responsabilidad
21 sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las
22 reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el
23 procedimiento que solicito; j). Que conjuntamente con mi cónyuge
24 no adeudamos al GAD Municipal de Balao; y, k) Que he pagado el
25 impuesto predial del año en curso del bien en mención.

26 **CLAUSULA ADICIONAL: Consentimiento para la**
27 **Transferencia o Comunicación de Datos Personales:** En
28 cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaria Primera del Cantón Balao

1 Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente en materia
2 de Protección de Datos Personales, el/la/los/las compareciente(s)
3 en la(s) calidad(es) en que comparece(n), otorga(n) su
4 consentimiento expreso a la(el) Notario(a) para que este, en base
5 sus facultades y obligaciones legales y con fundamento en el
6 principio de publicidad de los actos notariales, realice la
7 transferencia o comunicación de mis (nuestros) los datos
8 personales de a cualquier persona que requiera copias certificadas
9 del acto notarial que se autoriza mediante la presente Escritura.
10 Dicha transferencia se llevará a cabo previa recepción de la
11 finalidad de tratamiento de los datos personales que proporciona el
12 solicitante y obtención de su compromiso y obligación de
13 responsabilidad y buen uso de la información personal que
14 requiere. El compareciente(s) reconoce y acepta que la Notaría
15 podrá transferir estos datos conforme a la normativa aplicable,
16 garantizando la protección de los mismos y la finalidad del
17 tratamiento para la que fueron recogidos. Es todo lo que
18 manifiesto en honor a la verdad, para los fines legales
19 consiguientes. **HASTA AQUÍ LA MINUTA INSERTA**, que con las
20 enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y
21 autorizadas por mí, el Notario, queda elevada a Escritura Pública
22 junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan,
23 con todo el valor legal. Y, leída que fue íntegramente, por mí el
24 Notario al compareciente, se ratifica en lo expuesto y firma junto a
25 mí en unidad de acto. En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley
26 Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPDP) y su
27 Reglamento General (RLOPDP), los datos personales
28 proporcionados en este documento son autorizados por el/los

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balboa

REPUBLICA
DE ECUADOR

ESTADO GENERAL DE REGISTRO CIVIL, CERTIFICACION Y VOTACION

APellido: CALLE SARRIENTO

Nombre: SAMUEL HIPOLITO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de nacimiento: 07 NOV 1968

Lugar de nacimiento: CALLE SARRIENTO

CANTABRO

COJITAMBO

Firma del Titular:



NUL0301244448

REPUBLICA DEL ECUADOR

ESTADO GENERAL DE REGISTRO CIVIL, CERTIFICACION Y VOTACION

APellido: CALLE SARRIENTO

Nombre: SAMUEL HIPOLITO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de nacimiento: 07 NOV 1968

Lugar de nacimiento: CALLE SARRIENTO

CANTABRO

COJITAMBO

Firma del Titular:

Samuel Hipolito Calle

SEXO: HOMBRE
No. DOCUMENTO: 0477340551
FECHA DE VENCIMIENTO: 12 ENE 2033
NATURA: 138921

APellidos y Nombres del Padre:

CALLE HERIBERTO

APellidos y Nombres de la Madre:

SARRIENTO JULIA

SEXO CIVIL:

MULERO

Lugar y Fecha de Nacimiento:

MANABIL 12 ENE 2000

CÓDIGO DACTILAR:

E133300000

Tipo de Número: NAR

Expediente:

51

F. Alvaro

DIRECTOR GENERAL



I<ECU0477340551<<<<0301244448
6811071M3301122ECU<SI<<<<<<4
CALLE<SARRIENTO<<SAMUEL<HIPOLI



Aby. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

Samuel Hipolito Calle

0301244448

DOY FE: Que en uso de las atribuciones que me confiere al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial que la(s) pieza(s) 01 (ojo(s) en fotocopia(s) estacion(s) inexacta(s), confundida(s) y corrompida(s) al o los) documento(s) original(es) que me fueron exhibidos(s) en su oficina(s) tienen autenticidad de su contenido.

BALAO,

Aby. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

COPIA EN BLANCO

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0301244448

Nombres del ciudadano: CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/CAÑAR/AZOGUES/COJITAMBO

Fecha de nacimiento: 7 DE NOVIEMBRE DE 1968

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: JORNALERO

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: CALLE HERIBERTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: SARMIENTO JULIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 12 DE ENERO DE 2023

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE AGOSTO DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 254-179-43298



254-179-43298



Lecio. Ottón José Rivedeneira González

Director General del Registro Civil, Identificación y Cédulación

Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0301244448

Nombre: CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carnet de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 22 DE AGOSTO DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 256-179-43301



256-179-43301



1 compareciente(s) al Notario/a para su uso, verificación,
2 tratamiento y archivo, los cuales reposarán además en los libros
3 de la Notaria Primera del cantón Balao conforme lo prevé la Ley
4 Notarial, de todo lo cual **doy fe**.

5

6

7

Samuel Calle



8 **SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO**

9 **C.C. 0301244448**

10 **COMPARECIENTE**

11

12

13

Dalys J. González

14 **ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ**

15 **NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**

16

17

18

M.R

19 Se ciorgo ante mi, en fe de ello confiero
20 este 21 AGO 2025 testimonio, que
rubro, firme y sello en ésta Ciudad de

21 Balao, 21 AGO 2025

22 Dalys J. González
23 **Abg. Esp. Dalys González Jiménez**
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

24

25

26

27

28



CONTRATO PRIVADO DE
COMPROVENTA, QUE OTORGAN
LOS CÓNYUGES SEÑORES
FRANCISCO JAVIER AGUIRRE
VELEZ Y BEATRIZ MOLINA
MORALES DE AGUIRRE, A
FAVOR DEL SEÑOR SAMUEL
HIPOLITO CALLE
SARMIENTO,-----
CUANTÍA: \$ 1.500,00
DOLARES AMERICANOS.-----

En la ciudad de Balao, cabecera Cantonal del mismo nombre, a los siete días del mes de Mayo del año dos mil ocho, comparecen libre y voluntariamente por una parte en calidad de vendedores los cónyuges señores **MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE** y **FRANCISCO JAVIER AGUIRRE VELEZ**, casados ejecutivos, por sus propios derechos y por los de la sociedad conyugal que tienen formada, y, por otra parte en calidad de comprador el señor **SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO**, de estado civil soltero, jornalero, por sus propios derechos. Libre y voluntariamente, con capacidad civil necesaria lo cual en derecho se requiere, celebran el presente contrato privado de compraventa, al tenor de las siguientes

cláusulas. **PRIMERO: ANTECEDENTES.** - Los cónyuges señores **MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE** y **FRANCISCO JAVIER AGUIRRE VELEZ**, declaran que son propietarios de un lote de terreno de mayor extensión, signado con el número numero **TRES** en el sector **TRES-B**, ubicado en el sector del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, lo adquirieron mediante Escritura Publica de Partición de los bienes dejados por los cónyuges señor Francisco de Borja Molina y Rita Vergara de Molina practicada entre sus herederos y estirpes el día dieciséis de junio de mil novecientos setenta y uno ante el Doctor César Moya Jiménez, Notario Cuarto del Cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el día dos de junio de mil novecientos setenta y uno, reinscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón seis de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro. - **SEGUNDO: COMPROVENTA.** - Con los antecedentes relatados, los cónyuges señores **MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE** y **FRANCISCO JAVIER AGUIRRE VELEZ**, dan en venta real y perpetua enajenación a favor del señor **SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO**, parte del lote de terreno descrito en la cláusula anterior y que consiste en **un solar**, signado con el número **DIECIOCHO (18)** de la Manzana "y", con una cabida de

DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 MTS2), el mismo que se encuentra comprendido dentro de los siguientes **linderos y medidas**, por el **Norte**, con solar diecisiete con diez metros; por el **Sur**, con calle pública con diez metros; por el **Este**, con calle pública con veinte metros; y, por el **Oeste**, con solar número treinta y seis con veinte metros. Predio que están ubicado en el sector del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, transfiriéndole en consecuencia para que haga el uso, goce, y disfrute de los bienes sin limitación alguna.

TERCERA: AUTORIZACIÓN..- Los cónyuges señores **MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE Y FRANCISCO JAVIER AGUIRRE VELEZ**, autorizan para que el comprador, realice todos los trámites pertinentes para la obtención de la respectiva Escritura Pública, una vez que se apruebe la Lotización que esta en trámite.

CUARTA: PRECIO..- El precio pagado es la suma de **MIL QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS (\$ 1.500,00)**, cancelados íntegramente por parte del comprador, y que los vendedores declaran haber recibido del comprador, sin tener nada que reclamar por este concepto en el presente ni en el futuro. **QUINTA: ACEPTACIÓN.**.-El señor

SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO, declara que acepta el presente Contrato de venta, hecha a su favor, por ser de legitima conveniencia a sus intereses, y que la compra la hace con dinero propio, y para constancia firman en unidad de acto.

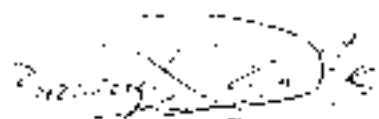
MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE.

C.I.- 090215047-3



FRANCISCO JAVIER AGUIRRE VELEZ.

C.I.- 090215048-1



SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO.

C.I.- 030124444-8

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **ING. FABIAN GEOVANNY CALLE JEULA**, con cédula de ciudadanía número **0105991251**, domiciliado en el Refo. San Carlos, perteneciente al **Cantón Balao**, Provincia del **Guayas**.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el Sr. **SAMUEL HIPÓLITO CALLE SARMIENTO**, con cédula de ciudadanía número **0301244448**, se encuentra en posesión desde hace más de cinco años, solar dieciocho (18), de la manzana número veintinueve (29), ubicado en la **Lotización La Beatriz**, del **Cantón Balao**, Provincia del **Guayas**.

Es todo cuanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente,

ING. FABIAN GEOVANNY CALLE JEULA
C.I. 010599125-1
CEL: 0980798866

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **FREDY MARCELO FAJARDO RODRIGUEZ**, con cédula de ciudadanía número **0923371306** domiciliado en el Rcto. **San Carlos, Las Violetas** perteneciente al **Cantón Balao, Provincia del Guayas**.

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el Sr. **SAMUEL HIPÓLITO CALLE SARMIENTO**, con cédula de ciudadanía número **0301244448**, se encuentra en posesión desde hace más de cinco años, solar dieciocho (18), de la manzana número veintinueve (29), ubicado en la **Lotización La Beatriz, del Cantón Balao, Provincia del Guayas**.

Es todo cuanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente:



FREDY MARCELO FAJARDO RODRIGUEZ
C.I 0923371306

TLF. 0997581402

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
FAJARDO BISQUA LUIS OCTAVIO
APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
RODRIGUEZ MARIA ELVIA
ESTADO CIVIL
CASADO
APPELLIDOS Y NOMBRE DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE
CONTRERAS ARREAGA ROSA ANGELICA
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAS-NARANJAL
06 SEP 2034

CÓDIGO DACTILAR
V9343V4342

TIPO SANGRE: N/A

CELESTE DE
IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APPELLIDOS CONDICIÓN CIUDADANA

FAJARDO
RODRIGUEZ
NOMBRE
FREDDY MARCELO
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
01 JUN 1988
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS-NARANJAL
NARANJAL

SEXO
HOMBRE
Nº DOCUMENTO
093737173
FECHA DE VENCIMIENTO
06 SEP 2034
NATACION
328474



NUL0923371306

CONCARTE
No descanso

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0937371736<<<<0923371306
8506014M3409062ECU<NO<DONANTE3
FAJARDO<RODRIGUEZ<<FREDDY<MARC

CÉDULA DE
IDENTIDAD



NUL0105991251

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

APPELLIDOS CONDICIÓN CIUDADANA

CALLE

JUELA

NOMBRES

FABIAN GEOVANNY

NAACIONALIDAD

ECUADORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

08 OCT 1991

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS GUAYAQUIL

“TIERRAS”

FIRMA DEL TITULAR

SEXO:

HOMBRE

Nº. DOCUMENTO

807535183

FECHA DE VENCIMIENTO:

01 OCT 2024

NAT/CAZ

834685

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

CALLE SARMIENTO SEGUNDO HERIBERTO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

JUELA BERMEO FLOR DEL ROCIO

ESTADO CIVIL

SOLTERO

DONANTE BACTRIAL

E11132H1222

TIPO SANGRE O+

DONANTE

No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

MARANJAL 01 OCT 2024

DIRECTOR GENERAL

ELIAS J. SANCHEZ

SECRETARIO

JOSE M. SANCHEZ

TRABAJOS

I<ECU0975351837<<<<0105991251
9110052M3410015ECU<NO<DONANTE8
CALLE<JUELA<<FABIAN<GEOVANNY<<



Informe legal No 015-PSM-GADMB-2026

Balao, 19 de enero del 2026

GAD MUNICIPAL DE BALAO

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

19 ENE 2026 10:30

BALAO - 219ADOB

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 060562, de fecha 16 de octubre del 2025, por el señor Fajardo Campoverde Carlos Alexis, con cedula de identidad No. 0929238830; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8952-M, de fecha 16 de octubre del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 060562, mediante el cual, el señor Fajardo Campoverde Carlos Alexis, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 06 de la Manzana "11"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001656; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7736; certificado de Riesgo Nro. 5387; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P02108, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 03 de octubre del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0031-M, de fecha 12 de enero 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-497-M, de fecha 18 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-44-CAC, del solar 06 de manzana 11, con código 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000.





Carlos Alexis por intermedio de su apoderada la señora Luciana Raquel Fajardo Campoverde, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

3.1.- En relación al procedimiento que estable el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0031-M emite el informe relacionado al solar 06 de la manzana 11, con código predial No. 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-008-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-497-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-44-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 011 006 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 11 Solar 06		
Avalúo:	\$. 2.236,09		
Superficie:	130 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 05	Solar # 07	Calle # 1	Margen de protección de estero
13	13	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. 5387, en donde el Ing José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-011-006-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1680-M, de fecha 22 de diciembre de 2025, mediante el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.027, de 22 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7736, donde refleja que el Solar # 06, de la Manzana "11"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes



linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 5 con 13.00 metros; Por el Sur, Solar 7, con 13.00 metros; Por el Este, Calle 1, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, M.D.P.D.E, con 10.00 metros; con una superficie 130 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante; al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 06 de la manzana 11 de la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor Fajardo Campoverde Carlos Alexis ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 06, de la Manzana "11", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes:

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 015-PSM-GADMB-2026

Balao, 19 de enero del 2026



Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 060562, de fecha 16 de octubre del 2025, por el señor Fajardo Campoverde Carlos Alexis, con cedula de identidad No. 0929238830; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8952-M, de fecha 16 de octubre del 2025, suscritas por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 060562, mediante el cual, el señor Fajardo Campoverde Carlos Alexis, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 06 de la Manzana "11"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001656; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7736; certificado de Riesgo Nro. 5387; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P02108, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 03 de octubre del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0031-M, de fecha 12 de enero 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-497-M, de fecha 18 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-44-CAC, del solar 06 de manzana 11, con código 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000.





PARA: Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Entrega de Certificación.

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8952-A -M, suscrito por la Abg. Johanna Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 0060562, realizada por FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS (POR SU APODERADA FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL), donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

*"(...) TÍTULO I
PRINCIPIOS GENERALES*

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;*
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;*
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;*
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.*
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;*
- f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;*
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;*
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,*
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.*





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2025-Nro. 027

Balao, 22 de diciembre de 2025

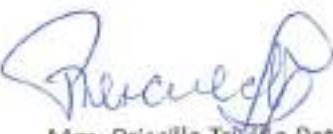
CERTIFICACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado por el señor FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS (POR SU APODERADA FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL) y remitido a esta Dirección mediante el Memorando que se indica a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-5G-2025-8952-A -M	0060562	09035000400601100600000000	7736/ 18.09.2025	Nro. GADMB- DGPyOT-CAyC- 2025-497-M

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo establecido en los artículos 4, 54, 55, 419, 426, 437, 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y artículo 17 Procedimiento para la adjudicación, numeral 2) de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao; Informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-497-M de fecha 18 de diciembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros y la información constante en la Ficha Registral número 7736 de fecha 18 de septiembre de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado, se procede con la emisión de la certificación de la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además que no afecta a los activos de la entidad municipal.

Atentamente,


Mgs. Priscilla Trivino Potes
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA



SECRETARÍA



Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2026-0031-M

Balao, 12 de enero de 2026

PARA: Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

12 ENE 2026
M-58
ASUNTO: Informe para trámite de Adjudicación de Bien Inmueble, del predio urbano registrado con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicado en el sector San Carlos - La Beatriz, conforme a la especie valorada A-No. 060562 presentado por FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS.

Antecedentes:

Con memorando n.º: GADMB-SG-2025-8952-A-M de fecha 16 de octubre de 2025 - la Abg. Johana Loor de la Cruz, secretaria general, remite la especie valorada No. 060562, presentada FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS, relacionada con la solicitud de trámite ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE del predio urbano con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1370-M de fecha 22 de octubre de 2025, el suscrito en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, donde Secretaría General, remite la especie valorada No. 060562, presentada FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS; y, a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-497-M de fecha 18 de diciembre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1370-M, informa que el predio urbano con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000, lo siguiente: cuadro de linderos, medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIM, el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CÁNION BAJAO - LOT. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastro es de \$2,236.09 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIyR-2026-008-M de fecha 09 de enero de 2026, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1370-M, informa que el predio con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000, lo siguiente: que el lote o lote municipal NO ha sido declarado para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote NO se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote NO contiene ninguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote SI cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor.

Base Legal:

El artículo 61 del Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece entre las funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial:

Funciones y Responsabilidades:

"...a) Conocer, suscitar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrados, dentro del ámbito de su competencia..."



Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2026-0031-M
Balao, 12 de enero de 2026

“...D) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actuación del sistema de control interno de las actividades de la Dirección...”

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avales y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento territorial, informo que el predio con el código catastral # 09-03-50-004-004-011-004-000-000, NO ESTÁN AFECTADOS DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que remito para los fines pertinentes.



Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
ARCHIVO.



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-497-M

Baldo, 18 de diciembre de 2025

Arq. Henry David Jiménez Quishpe
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

Informe en atención a Memorando No. GADM8-DGPyOT-2025-1370-M, de fecha 22 de octubre del 2025, y relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral: 09-03-50-004-011-006 000-000-000, ubicado en el sector San Carlos, Loteación "LA REPARTIT".

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-44-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 060552, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrita por, **FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS** debidamente representado por su apoderada General la Sra. **LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE**, solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao..."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-8952-A-M, de fecha 16 de octubre del 2025, la Ab. Johana Looi De la Cruz, secretaria general, indicó que “...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 060562, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrita por, **FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS** debidamente representado por su apoderada General la Sra. **LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE**, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA**, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, **LA BEATRIZ**”.

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1370-M, de fecha 22 de octubre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quispe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base legal

Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y b) que establece o la sanciona.

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

t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones; partición administrativa, exhortación estatal y bienes raíces.

¹⁰ Códificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho, en su artículo 10.



Balao, 18 de diciembre de 2025

través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:				Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:																																			
Nº INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																							
1	<i>Linderos, mensuras y superficie:</i>																																						
<table border="1"><tr><td colspan="2">NOMBRE DEL PREDIO</td><td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6</td></tr><tr><td colspan="2">UBICACIÓN:</td><td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td></tr><tr><td colspan="2">DIRECCIÓN:</td><td colspan="3">CALLE 1; LA BEATRIZ; MZ: 11 SOLAR: 6</td></tr><tr><td colspan="2">SUPERFICIE:</td><td colspan="3">130 m²</td></tr><tr><td colspan="2">NORTE</td><td>SUR</td><td>ESTE</td><td>OESTE</td></tr><tr><td colspan="2">Solar # 5</td><td>Solar # 7</td><td>Calle 1</td><td>Margen de Protección de Estera</td></tr><tr><td colspan="2">13,00 m.</td><td>13,00m</td><td>10,00 m.</td><td>10,00 m.</td></tr></table>					NOMBRE DEL PREDIO		LOT. LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6			UBICACIÓN:		San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:		CALLE 1; LA BEATRIZ; MZ: 11 SOLAR: 6			SUPERFICIE:		130 m ²			NORTE		SUR	ESTE	OESTE	Solar # 5		Solar # 7	Calle 1	Margen de Protección de Estera	13,00 m.		13,00m	10,00 m.	10,00 m.
NOMBRE DEL PREDIO		LOT. LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6																																					
UBICACIÓN:		San Carlos/Lotización La Beatriz																																					
DIRECCIÓN:		CALLE 1; LA BEATRIZ; MZ: 11 SOLAR: 6																																					
SUPERFICIE:		130 m ²																																					
NORTE		SUR	ESTE	OESTE																																			
Solar # 5		Solar # 7	Calle 1	Margen de Protección de Estera																																			
13,00 m.		13,00m	10,00 m.	10,00 m.																																			
2	<i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i>																																						
		CODIGO:	09-03-50-004-006-011-006-000-000-000																																				
3	<i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i>																																						
		De acuerdo al sistema SIM- (Sistema Integral de Información Multi-Finalitarlo), y revisados los archivos físicos, el predio consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ																																					
		CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ																																				





Balao, 18 de diciembre de 2025

4. *El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:*

AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:

\$ 2236.09

Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m ²		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2025	130,00	0,00	2236,09	\$ -	2236,09
2024	130,00	0,00	2236,09	\$ -	2236,09
2023	130,00	0,00	2236,09	\$ -	2236,09
2022	130,00	0,00	2236,09	\$ -	2236,09
2021	130,00	0,00	1019,51	\$ -	1019,51

5. *Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:*



Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.

Informe que remito a usted, basándome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. IVAN MENEZ GRANADA
COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO





Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-497-M

Balao, 18 de diciembre de 2025

Nota: INFORME DE CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

Citado: Archivos



DEPARTAMENTO DE
ESTADÍSTICA Y
CENSOS



ESTADÍSTICA Y
CENSOS



ESTADÍSTICA Y
CENSOS

09/01/2026
15h30



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-008-M

Balao, 09 de enero de 2026



Arq. Henry Jiménez Q.
DIRECTOR DE GESTION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8952-M, de fecha 16 de octubre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 060562, realizada por FAJARDO CAMPOVERDE CARLSO ALEXIS (APODERADA FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL), relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1370-M, de fecha 22 de octubre de 2025, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, del bien inmueble del predio urbano con código catastral 09 03 50 004 006 011 006 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

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...”

“...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 y técnica vigente ...”

Informe:

En respuesta a Memorando N° GADMB-DGPyT-2025-1370-M, de fecha 22 de octubre de 2025, Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Arq. Henry Jiménez Quishpe, se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseedor FAJARDO CAMPOVERDE CARLSO ALEXIS, petición presentada mediante especie valorada N° 060562, ubicado en el recinto San Carlos – La Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y



Comercio 205 y
3 de Junio



+503-40294-4200



secretaria@municipiobalao.gob.ec
www.municipiobalao.gob.ec



posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:

Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz": SOLAR 06 - MANZANA: 11 Coordenada Plana De Ubicación: 643946.00; 9679211.00		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		
	Ilustración 1: SI se visualizó edificación o construcción existente.	

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Jorge Torres Sagbay
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL URBANO Y RURAL

Copia: Dirección de Gestión de Control Interno Institucional
Archivo.



Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8952-M
Balao, 16 de octubre del 2025

PARA:
Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORIA JURÍDICA.

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

ASUNTO: ADJUDICACION DE BIEN INMUEBLE DEL PREDIO URBANO (LA BEATRIZ)

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 la solicitud N°0060562, suscrita por FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS (POR SU APODERADA FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL), por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la TITULARIZACION O ADJUDICACION DEL PREDIO URBANO #0903500040060110060000000000, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente.

Abga. Johana A. Loor De La Cruz
SECRETARIA GENERAL.

Anexo:
Copia de Solicitud N°0060562
Copia de pago del Precio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cédula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.- Copia del Certificado de Avalúos
Copia de la Declaración Juramentada.

Copia: 21/10/2025
Eco. Priscilla Triviño Potes / DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
Ing. Adrean Pesantez Reyes / DIRECTOR DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Archivo:-





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - N° 0060562

SOLICITUD

**NOMBRE DEL SOLICITANTE: FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS
(POR SU APODERADA FAJARDO
CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL)**

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda, se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble del Predio Urbano Código catastral # 0903500040060110060000000000, solar # 06 Mz # 11 en la Lotización La Beatriz. Se adjunta copia del Pago de Impuesto predial 2025, Certificado de No Adeudar al Municipio, Certificado del Registrador de la Propiedad, y Certificado de Avaluos, copia de Cédula de Identidad y copia del Certificado de Votación.

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

8952-645
Balao, octubre 16 del 2025
Luciana Fajardo.
FIRMA DEL SOLICITANTE
C.I. 092923883-0

16 OCT 2025
RECIBIDO
G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA
ISHIR
BALAO - ECUADOR

VALIDO POR 30 DÍAS

16 OCT 2025
TESORERIA
RECIBIDO
G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA
ISHIR
BALAO - ECUADOR



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 919



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL

(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, 16-10-2025



SECRETARIO MUNICIPAL
**SECRETARIA
GENERAL**



TESORERA MUNICIPAL



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04



0067563

Comprob. Nro. 001-004-000083738

RUC: 0960002190001



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04



0067563

Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Ruc/Cedula: 0090825574
Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"	Modulo: Catastro Urbano
Emission: 02/01/2025	Recaudador: YGRANDA
Referencia: 0903500040060110050000000000 CALLE # 1 entre LA	Fecha Pago: 18/08/2025 13:24:03
Concepto: Emision: 2025 Direccion Predio: CALLE # 1 entre LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6 Area total: 130.00 Area con construccion: 0.0 Avaleo: 2236.00	

Cant	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Impuesto Predial Urbano	2,80	2,8
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
1,00	Bomberos	0,34	0,34
	Iva 12%		
	Recargo 10%	0,28	
	Exoneracion	0	
	Intereses	0,0	
	Valor Total	8,42	

FINANCIERO

TESORERO

RECAUDADOR

Título de Credito: 1335533. Su factura electronica sera enviada a su correo (an@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el codigo QR adjunto a partir de las 20H00

www.municipioebalao.gob.ec/



18 AGO 2025

TESORERÍA

Com. Nro. **0067563**
AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

Ruci	0090825574
Cliente:	GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Dirección:	BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emission:	02/01/2025
Referencia:	0903500040060110050000000000
Fecha:	18/08/2025 13:24:03
Concepto:	Emision: 2025 Direccion Predio: CALLE # 1 entre LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6 Area total: 130.00 Area con construccion: 0.0 Avaleo: 2236.00

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Impuesto Predial Urbano	2,80	2,8
1	Servicios Administrativos	5,00	5
1	Bomberos	0,34	0,34
	Iva 12%		
	Recargo 10%	0,28	
	Exoneracion	0	
	Intereses	0,0	
	Valor Total	8,42	

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

ORIGINAL CONTRIBUYENTE
COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipioebalao.gob.ec/

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Telefax: 2746100 - 2746695

ORIGINAL CONTRIBUYENTE CC/ COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipioebalao.gob.ec/

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Telefax: 2746100 - 2746695



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

**COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO
INFORMACIÓN CATASTRAL Y PREDIAL URBANO**

DÍA	MES	AÑO
30	9	2025

No. 0001656

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO	
CLAVE CATASTRAL:	09-03-50-004-008-011-006-000-000-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
PROPIETARIO / POSEEDOR:	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE
	C.C / RUC 0000825574
REPRESENTANTE LEGAL:	
	C.C / RUC
CONYUGE:	

DATOS DEL CATASTRO		
MANZANA	11	
TERRENO	6	
DEPARTAMENTO		LOCAL
EDIFICIO		PISO
DIRECCIÓN	CALLE # 1 ; LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6	
PARROQUIA	BALAO	
CIUDADELA	San Carlos	

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO			
OTORGANTE			
NOTARIA		CANTON	BALAO
REGISTRO DE PROPIEDAD		TENENCIA	OTROS
FECHA INSCRIPCIÓN		TRANSFERENCIA	OTROS
ÁREA TERRENO	130.00m2		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN		
NÚMERO DE PISOS		NÚMERO DE FRENTE 1
NÚMERO DE BLOQUES		NÚMERO DE LADO 0
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN
PERIMETRO	46 m	
ÁREA CALCULADA	130.00 m2	

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO			
ACERAS Y BORDILLOS	SIN INFORMACION		
TIPO NIVEL	A NIVEL		
ESTADO TERRENO	SIN CONSTRUCCIÓN		
USO TERRENO	VIVIENDA		
MATERIAL DE CALZADA	LASTRE		

DATOS LINDEROS					
LINDEROS				MENSURAS	
NORTE	SOLAR # 5				13,00
SUR	SOLAR # 7				13,00
ESTE	CALLE # 1				10,00
OESTE	MARGEN DE PROTECCIÓN DE ESTERO				10,00
ÁREA TERRENO	130.00 m2				

AVALÚO DE LA PROPIEDAD					
ÁREA DEL TERRENO	AVALÚO DEL TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL DEL PREDIO	ALICUOTA DE CONSTRUCCIÓN
130 m2	2236.09			2236.09	

SITUACIÓN DEL PREDIO					
AFEC. EDIF:	NINGUNO	AFEC. TIE:	NINGUNO	TIPO AFECIÓN:	3

AVALÚO POR BLOQUE:

NRG. BLOQUE	NRG. PISO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONST.	TOTAL AVALÚO

OBSERVACIONES

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRAMITE LEGALIZACIÓN.

ELABORADO: EPAYES



7736



Registro de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao
Calle Comercio 205 y 5 de Junio

Conforme a la solicitud Número: 1495, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7736:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: martes, 04 de diciembre de 2018

Parroquia: Balao

Tipo de Predio: Urbano

Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

EDIFICIOS REGISTRALES:

*****LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ"*****

Solar signado con el # 6, de la manzana "11", con una superficie de (130,00 M2).
por el NORTE: Solar 5, con 13,00 m.;
por el SUR: Solar 7, con 13,00 m.;
por el ESTE: Calle 1, con 10,00 m.; y,
por el OESTE: M.D.P.D.E., con 10,00 m.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Último	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación	519 05/11/2018	2,892
Propiedades	Adendum	243 07/05/2019	1,634

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación

Inscrito el: martes, 06 de noviembre de 2018

Tomo: 6 Folio Inicial: 2,892 - Folio Fina 2,893

Número de Inscripción: 519 Número de Reportorio

Oficina donde se guarda el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cantón: Balao

Fecha de Otorgamiento/Providencia: viernes, 14 de septiembre de 2018

Escritura/Indicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL TERRENO "LA BEATRIZ", ubicada en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de cantón Balao;
RESUELVO: - Art 1.- Ejercer la partición y adjudicación de los solares de la Lotización "La Beatriz", ubicado en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción Cantonal de Balao, provincia del Guayas, conforme al Levantamiento topográfico con firma de responsabilidad del Director de Planificación; Jefe de Planeamiento Urbano; y, responsable técnico del G.A.D. Municipal de Balao, que corresponde a una primera etapa estructurado en un total de 89 solares; cabidamente identificada en el plano que forma parte de la presente resolución, tal como se describe en el resumen de superficies del plano descrito de la siguiente manera: -

- * 605 SOLARES A LEGALIZAR (ÁREA UTIL), CON UNA SUPERFICIE DE 123.455,85 M2.
- * 5 ÁREAS VERDES, CON UNA SUPERFICIE DE 17.143,89 M2.
- * 3 ÁREAS COMUNALES, CON UNA SUPERFICIE DE 6.946,69 M2.
- * ÁREAS DE CALLES VEHICULARES, GUARDARRAYA Y ACERAS, CON UNA SUPERFICIE DE 63.125,69 M2.
- * ÁREAS DE SERVIDUMBRE DE LÍNEA ALTA TENSIÓN, CON UNA SUPERFICIE DE 11.323,73 M2.
- * 1 ÁREA DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE ESTERO, CON UNA SUPERFICIE DE

4.547,19 M²

* 15 SOLARES LEGALIZADOS, CON UNA SUPERFICIE DE 16.279,33 M².
SUPERFICIE TOTAL: 242.822,37 M²

Art 2.- Adjuntar los solares a favor de los poseicionarios enlistados en el informe técnico definitivo del sector denominado Lotización "La Beatriz", recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Baíoso, provincia del Guayas, emitido por los servidores municipales encargado de la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Baíoso, quedando como beneficiarios del proceso de participación administrativa los siguientes:

Art. 3.- Constituyase Patrimonio Familiar sobre los inmuebles materia de la presente

- 1.- Solar # 013, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts².
- 2.- Solar # 015, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts².
- 3.- Solar # 001, manzana # 11, YAUCAN LATA OLGA MARIA, Área: 130,00 Mts².
- 4.- Solar # 007, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts².
- 5.- Solar # 008, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts².
- 6.- Solar # 009, manzana # 11, CORDERO TOCTO LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts².
- 7.- Solar # 010, manzana # 11, CORDERO TOCTO LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts².
- 8.- Solar # 010, manzana # 12, CORONEL ROSA MARIA, Área: 200,0 Mts².
- 9.- Solar # 017, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO CARLOS JOAQUIN, Área: 200,00 Mts².
- 10.- Solar # 018, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO MARIA TERESA DE JESUS, Área: 200,00 Mts².
- 11.- Solar # 014, manzana # 13, ROCILLO FRANCO SANDY ROXANA, Área: 200,00 Mts².
- 12.- Solar # 015, manzana # 13, PLACENCIO VÁSQUEZ EDISON GEOVANNY, Área: 200,00 Mts².
- 13.- Solar # 001, manzana # 14, QUITEÑO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts².
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITEÑO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 197,04 Mts².
- 15.- Solar # 003, manzana # 18, MALDONADO MOROCHO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts².
- 16.- Solar # 013, manzana # 18, CAVADIA DIAZ NOEL FRANCISCO, Área: 200,00 Mts².
- 17.- Solar # 019, manzana # 19, LEMA LEMA ANGEL CUSTODIO, Área: 200,00 Mts².
- 18.- Solar # 002, manzana # 19, FRANCO CARRASCO ESTHER ABIGAIL, Área: 182,15 Mts².
- 19.- Solar # 003, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 186,15 Mts².
- 20.- Solar # 004, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 191,85 Mts².
- 21.- Solar # 005, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 194,15 Mts².
- 22.- Solar # 010, manzana # 19, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts².
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts².
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts².
- 25.- Solar # 004, manzana # 22, SANCHEZ MOREIRA DARWIN ORLANDO, Área: 200,00 Mts².
- 26.- Solar # 019, manzana # 26, VILLAMAR MARITZA, Área: 192,47 Mts².
- 27.- Solar # 017, manzana # 26, OLMEDO LOOR ARGENIO AGUSTIN, Área: 200,00 Mts².
- 28.- Solar # 022, manzana # 26, BUENO CORNEJO MARTHA PIEDAD, Área: 240,00 Mts².
- 29.- Solar # 024, manzana # 26, DURAN MARQUEZ TOVIAZ ENRIQUE, Área: 200,00 Mts².
- 30.- Solar # 003, manzana # 27, FAJARDO FAJARDO LINO HUMBERTO, Área: 200,00 Mts².
- 31.- Solar # 016, manzana # 27, NAMICELA SANMARTIN JOEL BENITO, Área: 200,00 Mts².
- 32.- Solar # 022, manzana # 27, LOPEZ MALLA DARWIN, Área: 202,00 Mts².
- 33.- Solar # 023, manzana # 27, SANTOS ESPINOZA SONIA MARIELA, Área: 198,00 Mts².
- 34.- Solar # 035, manzana # 27, MACAS LUCERO EL VIA MARIA, Área: 200,00 Mts².
- 35.- Solar # 011, manzana # 28, SANCHEZ ERAS INES LUCRECIA, Área: 200,00 Mts².
- 36.- Solar # 019, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts².
- 37.- Solar # 020, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts².
- 38.- Solar # 032, manzana # 28, SANCHEZ SANCHEZ LEONCIO OSWALDO, Área: 188,00 Mts².
- 39.- Solar # 019, manzana # 29, GUARANGO CHACHO JORGE ALBERTO, Área: 200,00 Mts².
- 40.- Solar # 021, manzana # 29, LOPEZ MALLA DARWIN ARQUIMIDES, Área: 200,00 Mts².

- 41.- Solar # 027, manzana # 30, TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO, Área: 383,64 Mts2.
42.- Solar # 028, manzana # 30, TENECOTA ATARIGUANA JOSEFINA V., Área: 383,92 Mts2.
43.- Solar # 029, manzana # 30, RAMON TENECOTA EDWIN JAVIER, Área: 355,21 Mts2.
44.- Solar # 002, manzana # 32, GARCIA BAZAN IRMA BEYRUT, Área: 200,00 Mts2.
45.- Solar # 008, manzana # 32, ARMIOS PINEDA MARIA, Área: 200,00 Mts2.
46.- Solar # 011, manzana # 32, MATUTE ARICHABALA MARIA, Área: 173,60 Mts2.
47.- Solar # 012, manzana # 32, MATUTE ARICHABALA MARIA, Área: 172,80 Mts2.
48.- Solar # 014, manzana # 32, DUTAN GUAMAN LUZ MARIA, Área: 271,45 Mts2.
49.- Solar # 002, manzana # 33, SANDOYA APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts2.
50.- Solar # 003, manzana # 33, SANDOYA APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts2.
51.- Solar # 007, manzana # 33, JAMA VILLAREAL DANNY DANIEL, Área: 172,06 Mts2.
52.- Solar # 008, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 162,15 Mts2.
53.- Solar # 011, manzana # 33, BARRETO PESANTEZ FLAVIO EUGENIO Y OCHOA
MENDIETA IBELIA ALEJANDRINA, Área: 400,21 Mts2.
54.- Solar # 013, manzana # 33, ZAMORA MANZABA PEDRO ISAIAS, Área: 200,00 Mts2.
55.- Solar # 002, manzana # 34, PESANTEZ OCHOA ROLENDIO GERMAN, Área: 116,46
Mts2.
56.- Solar # 005, manzana # 34, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSTA FLORENCIA,
Área: 346,38 Mts2.
57.- Solar # 007, manzana # 35, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSRA FLORENCIA,
Área: 200,00 Mts2.
58.- Solar # 009, manzana # 35, CARDENAS GONZALEZ GUSTAVO ALONSO, Área: 200,00
Mts2.
59.- Solar # 010, manzana # 35, BENAVIDES LOOR EDGAR JOSE, Área: 200,00 Mts2.
60.- Solar # 020, manzana # 35, CHUQUI DAMIAN VICTOR ARIOSTO, Área: 200,00 Mts2.
61.- Solar # 001, manzana # 36, LOJA CARCHIPULLA ANGEL BENIGNO, Área: 620,56 Mts2.
62.- Solar # 002, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
63.- Solar # 003, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
64.- Solar # 011, manzana # 36, RAMON ZABALA INES DE JESUS, Área: 322,76 Mts2.
65.- Solar # 015, manzana # 36, SALINAS SUAREZ MILTON RAFAEL, Área: 240,00 Mts2.
66.- Solar # 017, manzana # 36, ZHININ AREVALO BLANCA LEOPOLDINA, Área: 120,00
Mts2.
67.- Solar # 018, manzana # 36, ARIAS RAMON NORMA DEL ROCIO, Área: 24,00 Mts2.
68.- Solar # 019, manzana # 36, JARA CASTRO JUAN ADOLFO, Área: 329,53 Mts2.
69.- Solar # 020, manzana # 36, ALAVA PANCHANA ANASTACIO SEBASTIAN, Área:
101,64 Mts2.
70.- Solar # 002, manzana # 38, JARA CASTRO ANGEL ORLANDO, Área: 200,00 Mts2.
71.- Solar # 003, manzana # 38, QUITUISACA LOJA MARGARITA MARLENE, Área: 200,00
Mts2.
72.- Solar # 004, manzana # 38, IGLESIA EVANGELICA EL TABERNACULO PLE

- 66.- Solar # 33, manzana # 27, PIZARRO LUIS HUMBERTO, Área: 200,00 Mts²
 67.- Solar # 23, manzana # 26, TAPIA BARROS JULIA MERCEDES, Área: 200,00 Mts²
 68.- Solar # 2, manzana # 26 QUITENÓ SUMBA MANUEL, APOLINARIO, Área: 200,00 Mts²
 69.- Solar # 11, manzana # 26, CAJAMARCA TOCACHI TEODORA ZOILA, Área: 166,25 Mts²
 70.- Solar # 2, manzana # 37, AMON ZABALA FRANCISCO ORLANDO, Área: 200,00 Mts²
 71.- Solar # 18, manzana # 37, QUITUISACA CHIMBO MANUEL SEGUNDO, Área: 240,00 Mts²
 72.- Solar # 20, manzana # 38, JARA CASTRO ANGEL ORLANDO, Área: 200,00 Mts²
 73.- Solar # 1, manzana # 38, JARA CASTRO ANGEL ORLANDO, Área: 200,00 Mts²
 74.- Solar # 6, manzana # 38, VILLA GRANDA OLGER AUGUSTO, Área: 200,00 Mts²
 75.- Solar # 10, manzana # 38, PINDO LOJANO SILVIO ANIBAL, Área: 200,00 Mts²
 76.- Solar # 19, manzana # 39, MOLLETURO DUMAGUALA LUZ HORTENCIA, Área: 200,00 Mts²
 77.- Solar # 10, manzana # 39, QUITENÓ MOLLETURO LUZ NARCISA, Área: 200,00 Mts²
 78.- Solar # 5, manzana # 39, MOCHA MOCHA SEGUNDO ALONSO, Área: 200,00 Mts²
 79.- Solar # 8, manzana # 42, PIEDRA PESANTEZ CARMELA HORTENCIA, Área: 200,00 Mts²
 80.- Solar # 6, manzana # 43, SAN MARTIN PIEDRA ROSA CARMELA, Área: 200,00 Mts²
 81.- Solar # 1, manzana # 46, ALINAS MARIN MAURO RAMIRO, Área: 396,73 Mts²
 82.- Solar # 3, manzana # 24, MARIN SALINAS LIDIA VIRGINIA, Área: 372,98 Mts²
 83.- Solar # 2, manzana # 24, MARIN SALINAS LIDIA VIRGINIA, Área: 200,00 Mts²
 84.- Solar # 9, manzana # 25, LLESCAS SUMBA JOSE RAUL, Área: 231,23 Mts²
 85.- Solar # 2, manzana # 25, AREVALO MUÑOZ TERESA ROSAURA, Área: 200,00 Mts²
 86.- Solar # 1, manzana # 25, QUITENÓ SUMBA NELSON RAFAEL, Área: 361,48 Mts²
 87.- Solar # 3, manzana # 25, CORTEZ PACHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts²
 88.- Solar # 5, manzana # 26, SAN MARTIN ERRAEZ LUCIA DEL ROSARIO, Área: 200,00 Mts²
 89.- Solar # 12, manzana # 21, SAN MARTIN ERRAEZ LUCIA DEL ROSARIO, Área: 200,00 Mts²
 90.- Solar # 2, manzana # 18, MILDONADO MOROCHO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts²
 91.- Solar # 1, manzana # 18, MILDONADO MOROCHO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts²
 92.- Solar # 14, manzana # 18, CAVADIA DIAZ NOEL FRANCISCO, Área: 200,00 Mts²
 93.- Solar # 9, manzana # 19, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,20 Mts²
 94.- Solar # 6, manzana # 19, BURGOS GUTAMA NARCISA LILIANA, Área: 130,00 Mts²
 95.- Solar # 3, manzana # 19, YAUCAN TIUPUL MANUEL ANTONIO, Área: 130,00 Mts²
 96.- Solar # 2, manzana # 19, YAUCAN TIUPUL MANUEL ANTONIO, Área: 130,00 Mts²
 97.- Solar # 9, manzana # 19, CORONEL ROSA MARIA, Área: 200,00 Mts²
 98.- Solar # 12, manzana # 12, SUMBA CLAVILLO MANUEL SANTOS, Área: 200,00 Mts²
 99.- Solar # 13, manzana # 12, SUMBA CLAVILLO MANUEL SANTOS, Área: 200,00 Mts²
 100.- Solar # 15, manzana # 12, GUTIERREZ CEPEDA MARIA MERCEDES, Área: 200,00 Mts²
 101.- Solar # 2, manzana # 12, PEÑALOZA MUELA GLORIA MARLENE, Área: 200,00 Mts²
 102.- Solar # 3, manzana # 12, FLORES CHOEZ ISIDRO RAFAEL, Área: 200,00 Mts²
 103.- Solar # 4, manzana # 12, FLORES CHOEZ ISIDRO RAFAEL, Área: 200,00 Mts²
 104.- Solar # 5, manzana # 12, PEÑALOZA MUELA GLORIA MARLENE, Área: 200,00 Mts²
 105.- Solar # 6, manzana # 12, PEÑALOZA MUELA GLORIA MARLENE, Área: 200,00 Mts²
 106.- Solar # 7, manzana # 12, PEÑALOZA MUELA GLORIA MARLENE, Área: 200,00 Mts²
 107.- Solar # 16, manzana # 13, FRANCO DE LA CRUZ BENITA DEL AMPARO, Área: 243,39 Mts²
 108.- Solar # 1, manzana # 13, BUNE FAJARDO FAUSTA DEL ROSARIO, Área: 233,94 Mts²
 109.- Solar # 2, manzana # 13, LOOR MOREIRA RAMONA FLERIDA, Área: 200,00 Mts²
 110.- Solar # 3, manzana # 14, ARMIOS FAREZ NELSON ANIBAL, Área: 200,00 Mts²
 111.- Solar # 8, manzana # 8, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts²
 112.- Solar # 7, manzana # 8, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts²
 113.- Solar # 6, manzana # 8, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts²
 114.- Solar # 5, manzana # 8, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts²
 115.- Solar # 12, manzana # 8, CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts²
 116.- Solar # 14, manzana # 8, CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts²
 117.- Solar # 3, manzana # 8, CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts²

- 118.- Solar # 2, manzana # 8 CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts2
 119.- Solar # 4, manzana # 8 CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts2
 120.- Solar # 12, manzana # 7, LOJA CHIMBO FELICIANO HUMBERTO Y SRA, Área: 200,00 Mts2
 121.- Solar # 13, manzana # 7, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts2
 122.- Solar # 14, manzana # 7, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 200,00 Mts2
 123.- Solar # 5, manzana # 1 LOJA CHIMBO FELICIANO HUMBERTO Y SRA, Área: 200,00 Mts2
 124.- Solar # 19, manzana # 7, NARANJO ACOSTA ADELA MARICELA, Área: 200,00 Mts2
 125.- Solar # 8, manzana # 6, RONQUILLO ASTUDILLO JUAN PABLO, Área: 200,00 Mts2
 126.- Solar # 1, manzana # 31, MOCHA GUAMAN CARLOS XAVIER, Área: 200,00 Mts2
 127.- Solar # 2, manzana # 31, MOCHA GUAMAN CARLOS XAVIER, Área: 200,00 Mts2
 128.- Solar # 4, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEGUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2
 129.- Solar # 5, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEGUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2
 130.- Solar # 6, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEGUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2
 131.- Solar # 6, manzana # 36, BARROS TAPIA ANGEL ROSENDO, Área: 197,48 Mts2
 132.- Solar # 7, manzana # 36, BARROS TAPIA ANGEL ROSENDO, Área: 200,00 Mts2
 133.- Solar # 8, manzana # 36, BARROS TAPIA ANGEL ROSENDO, Área: 200,00 Mts2

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balao, a los diecisésis días del mes de abril del dos mil diecinueve; Protocolizado la Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación de sector denominado "La Beatriz Segunda Etapa", ante la Abogada Dalys Jessica Gonzalez Jimenez, Notaria Primera del cantón Balao, el día veintidos de Abril del dos mil diecinueve.-

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

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Administrador de Bienes	09-6000149000	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao		Balao

c.- Esta inscripción no refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	Nº Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio Final:
Propiedades	519	06-nov-2018	2892	2898

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Descripciones
Propiedades	2		

Los movimientos registrados que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

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

Emitido a las: 09:23:46 del jueves, 18 de septiembre de 2020

Dev. santo
2018-2117



VALOR TOTAL PAGADO POR EL CERTIFICADO: \$ 15,00 DÓLARES

El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento a la Registradora de la Propiedad y Mercantil (E) o a sus Asesores.

Ab. Priscilla Maldonado Campoverde
Firma del Registrador (a) Encargada



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 861

A petición verbal de la parte interesada.



CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
GAD MUNICIPAL DE BALAO -LOT. LA BEATRIZ	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, 30-09-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERIA TESORERA MUNICIPAL

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGO - COORDINACION DE GESTION DE RIESGO

CERTIFICADO DE RIESGO

SEGUN LA DECRETO SUSTITUTIVA QUE RIGE LA CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 30. PROCEDIMIENTO PREVIO. Numeracion:

FECHA:		
DIA	MES	AÑO
30	9	2025

Permiso Nro: 5387

ANTECEDENTES:

Nombres y apellidos del solicitante: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ C.I:0090825574
C.I:0090825574 Fecha de la solicitud: 30/09/2025 14:13

IDENTIFICACION DEL PREDIO:

Nombres y apellidos del propietario: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ

Provincia:Guayas	Ciudad:Balao	Dirección:BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"
Cantón:Balao	Predio Urbano x	Clave catastral: 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000
		Predio Rural

PRESENTA RIESGO PARA SU CONSTRUCCION:

SI	NO	X
----	----	---

OBSERVACIONES:

PREDIO NO PRESENTA RIESGO ALGUNO

VALIDO POR 12 MESES

Balao, a 30 de septiembre de 2025



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

SECRETARIO MUNICIPAL.

SI

DECLARACIÓN JURADA

Yo, **PATIÑO QUEZADA ARTURO OSWALDO**, con cédula de ciudadanía número **010270044-0**, domiciliad en el **Recinto San Carlos**, perteneciente al **Cantón Balao**, Provincia del **Guayas**,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el señor **CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE**, con cédula de ciudadanía número **0929238830** se encuentra en posesión desde hace **más de cinco (5) años** del solar número seis (06), de la manzana número once (11), ubicado en la **Lotización La Beatriz**, del **Cantón Balao**, Provincia del **Guayas**.

Es todo cuanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente,



PATIÑO QUEZADA ARTURO OSWALDO
C.I. 010270044-0



DECLARACIÓN JURADA

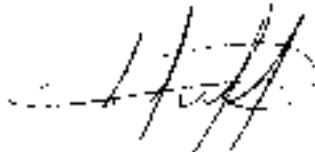
Yo, PINEDA CARDENAS JHULEIDY DAYANA, con cédula de ciudadanía número 010670426-5, domiciliada en el Recinto San Carlos, perteneciente al Cantón Balao, Provincia del Guayas,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el señor CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE, con cédula de ciudadanía número 0929238830 se encuentra en posesión desde hace más de cinco (5) años del solar número seis (06), de la manzana número once (11), ubicado en la Lotización La Beatriz, del Cantón Balao, Provincia del Guayas.

Es todo cuanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente,



PINEDA CARDENAS JHULEIDY DAYANA
C.I. 010670426-5



REPUBLICA ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
DIRECCION NACIONAL DE DOCUMENTACION

FECHA DE
CUCADANIA
APLICADO EN DOCUMENTO
PINEDA CARDENAS
JHULEIDY DAYANA
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
NACIONALIDAD
NACIONAL

FECHA DE NACIMIENTO: 1998-03-05
NACIONALIDAD: ECUATORIANA
SEXO: MUJER
ESTADO CIVIL: SOLTERO

010670426-5

INSTITUCION:
BACHILLERATO
APLICACIONES:
PINEDA RAMON JOSE ANTONIO
APLICACIONES Y NOMBRES DE LA MADRE:
CARDENAS GONZALEZ YACQUELINE DEL PILAR
LUGAR Y FECHA DE CONCEPCION:
NARANJAL
2018-11-19
FECHA DE EXPEDICION:
2020-11-19

PROTECCION ALUSIONES
BACHILL EN CIENCIAS

0404304242

0404304242



Factura: 001-002-000035511



20250903000P02108

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA UNICA DEL CANTON BALAO

EXTRACTO

Factura N°:	20250903000P02108						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	3 DE OCTUBRE DEL 2025, (9:18)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Identificación	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que lo representa
Natural	FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS	REPRESENTADO POR	CEDULA	0628236830	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Identificación	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia	Cantón			Parroquia			
GUAYAS	BALAO			BALAO			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	DECLARACIÓN JURAMENTADA DE POSESIÓN QUE HACE EL SEÑOR CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE DEBIAMENTE REPRESENTADO POR SU APODERADA GENERAL LA SEÑORA LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE						
CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA UNICA DEL CANTON BALAO



1 fe, y en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación y
2 haber consentido sus datos personales al amparo de lo que determina
3 la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y, otras fuentes de
4 información, y con la finalidad de cumplir con los requerimientos de
5 información que exigen las autoridades, y conocedor de las penas de
6 perjurio, autoriza de manera libre y voluntaria, sin presión de ninguna
7 naturaleza, a la Abg. Esp. Dalys Jéssica González Jiménez, para que
8 pueda recopilar los datos de carácter personal, como biométricos,
9 genéticos, y demográficos contemplados en la mencionada ley, por tal
10 motivo dan consentimiento a realizar los análisis correspondientes e
11 informar a las autoridades competentes toda la información que sea
12 requerida, y en caso de determinar actos, contratos y trámites que
13 tengan algo inusual e inconsistencia en la información que se haya
14 proporcionado. Adicional eximen a la Abg. Esp. Dalys Jéssica González
15 Jiménez, de cualquier reclamo civil, penal o administrativo por estos
16 motivos; Previa petición y consentimiento ingreso a validar los mismos
17 al Sistema Nacional de Identificación Ciudadana, cuyos documentos
18 emitidos, y copias debidamente certificadas por mí, agrego a esta
19 escritura como documentos habilitantes. Advertido el compareciente
20 por mí la Notaría de los efectos y resultados de este Instrumento
21 Público, comparece al otorgamiento de esta escritura de
22 DECLARACION JURAMENTADA, sin coacción, amenazas, temor
23 reverencial, ni promesa o seducción, y me pide que eleve a escritura
24 pública la siguiente DECLARACION JURAMENTADA: PRIMERA:
25 COMPARCIENTE.- Comparece al otorgamiento de esta escritura
26 pública, el señor CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE,
27 debidamente representado por su apoderada general la señora
28 LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE, la compareciente

1 001-002-000035511 20250903000P02108

2 ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN
3 JURAMENTADA DE POSESIÓN QUE
4 HACE EL SEÑOR CARLOS ALEXIS
5 FAJARDO CAMPOVERDE
6 DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR
7 SU APODERADA GENERAL LA SEÑORA
8 LUCIANA RAQUEL FAJARDO
9 CAMPOVERDE.
10 CUANTÍA: INDETERMINADA
11 DI: DOS COPIAS

12 En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
13 Guayas, República del Ecuador, el día de hoy viernes TRES de
14 Octubre del año dos mil veinticinco, ante mi, ABOGADA DALYS
15 JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL
16 CANTON BALAO, comparece por sus propios derechos el señor
17 CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE, debidamente
18 representado por su apoderada general la señora LUCIANA RAQUEL
19 FAJARDO CAMPOVERDE, con número de cedula cero nueve uno
20 nueve ocho dos tres ocho siete dos, de estado civil soltera, de ocupación
21 quehacer domésticos, con cuarenta y tres años de edad, con teléfono
22 0997194338, con correo electrónico lucifajardo27@gmail.com,
23 domiciliada en la Lotización La Beatriz del Recinto San Carlos, del
24 cantón Balao, provincia del Guayas, conforme el Poder General, que
25 se adjunta como documento habilitante, a quien en lo posterior y para
26 los mismos efectos de este instrumento público, se lo podrá llamar
27 simplemente como la COMPARCIENTE. La compareciente se
28 encuentra capaz para obligarse y contratar, a quien de conocerlo doy

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balao

1 con la capacidad civil suficiente para intervenir en todo acto o contrato.
2 **SEGUNDA: DECLARACION JURAMENTADA.** Yo, **CARLOS**
3 **ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE**, debidamente representado por
4 su apoderada general la señora **LUCIANA RAQUEL FAJARDO**
5 **CAMPOVERDE** bajo juramento declaro: a) Afirmo que me encuentro
6 en Posesión por más de DIEZ años, del solar signado con el número
7 "SEIS", de la manzana "ONCE", ubicado en la Lotización La Beatriz del
8 Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que dentro del solar se
9 encuentra una casa tipo villa, con construcción de cemento, que ha
10 sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios
11 públicos sin interrupción alguna; c) Que me encuentro en posesión
12 actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por más de diez años
13 del bien inmueble antes indicado; d) Que conozco que no existe
14 escritura pública que transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre el
15 inmueble; e) Que he efectuado todas las averiguaciones necesarias
16 para determinar si alguna otra persona tiene escrituras de
17 transferencia de dominio inscritas sobre el referido inmueble, sin que
18 las haya encontrado; f) Que manifiesto que no hay conflicto de linderos
19 o posesorio alguno con los colindantes del predio objeto de la
20 titularización, ni con tercero alguno excluyendo de posteriores
21 responsabilidades al GAD Municipal de Balao; g) Que manifiesto que
22 con la titularización que pretendo, no se está fraccionando, dividiendo o
23 desmembrando predios; h) Que conozco la normativa vigente para este
24 procedimiento y que asumen las consecuencias administrativas, civiles
25 y penales que se deriven del mismo; relevando a la Municipalidad, de
26 toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones
27 declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y
28 el procedimiento que solicito; j) Que conjuntamente con mi cónyuge no

✓
Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaria Primera del Cantón Balao

1 adeudamos al GAD Municipal de Baiano; y, **1.1** Que he pagado el
2 impuesto predial del año en curso del bien en mención. **CLAUSULA**
3 **ADICIONAL: Consentimiento para la Transferencia o**
4 **Comunicación de Datos Personales:** En cumplimiento de la Ley
5 Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su
6 reglamento y la legislación vigente en materia de Protección de Datos
7 Personales, el/la/los/las compareciente(s) en la(s) calidad(es) en que
8 comparece(n), otorga(n) su consentimiento expreso a la(s) Notario(a)
9 para que este, en base sus facultades y obligaciones legales y con
10 fundamento en el principio de publicidad de los actos notariales, realice
11 la transferencia o comunicación de mis (nuestros) los datos personales
12 de a cualquier persona que requiera copias certificadas del acto
13 notarial que se autoriza mediante la presente Escritura. Dicha
14 transferencia se llevará a cabo previa recepción de la finalidad de
15 tratamiento de los datos personales que proporciona el solicitante y
16 obtención de su compromiso y obligación de responsabilidad y buen
17 uso de la información personal que requiere. El compareciente(s)
18 reconoce y acepta que la Notaria podrá transferir estos datos conforme
19 a la normativa aplicable, garantizando la protección de los mismos y la
20 finalidad del tratamiento para la que fueron recogidos. Es todo lo que
21 manifiesto en honor a la verdad, para los fines legales consiguientes.
22 **HASTA AQUÍ LA DECLARACION INSERTA**, que con las enmiendas,
23 correcciones y rectificaciones hechas por las partes y autorizadas por
24 mi, el Notario, queda elevada a Escritura Pública junto con los
25 documentos anexos y habilitantes que se incorporan, con todo el valor
26 legal. Y, leída que fue íntegramente, por mí el Notario a la
27 compareciente, se ratifica en lo expuesto y firma junto a mí en unidad
28 de acto. En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de



EDULOGA DE MENTORIA

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, CERTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN
ESTADO CIVICO - DISTRICHO CIUDADANO

	APPELLIDO	GONZALEZ ORBANOMA	
	PAJARDO		
	CAMPOVERDE		
	MONAPEZ		
	LUCUMA, RAQUEL		
	HACIENDERO		
	ECUATORIANA		
	FECHA DE NACIMIENTO	02	
	22 DIC 1961	MESES	
	LUGAR DE NACIMIENTO	0000	
GUAYAS, ECUADOR	AÑOS		
HABITUAL	0000		
FIRMA DEL TITULAR			
			
NUL0919823872			

NUL0919823872

APPLICATION NUMBER: 08-74245

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
FAJARDO CAMPoverde ANGELITA APOLONIA
ESTADO CIVIL
SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE FIRMA
MANUAL 28 ENR 2022

QUESTION GENERAL

I<ECU0222272032<<<<0919823872
8112255F3201266ECU<SI<<<<<<7
FAJARDO<CAMPOVERDE<<LUCIANA<RA

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

PAJARDO CAMPOVERDE
ILUCIANA RADUFI

www.ijerpi.org/ISSN1994-8885

© 2011 Linda K. Lee

1980-1981

卷之三

10

10

13488432

CBEST 2025
CHICAGO BOARD OF
EXAMINERS

ESTE DOCUMENTO AL RESPECTO DE LOS VOTOS DISTRIBUIDOS EN LA
SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES DE 2025

Verónic Fernández
PRESIDENTA DE LA JRY

Amherst
J. C. Steward

0414823873

A small, circular, dark impression, likely a seal or a stamp, located in the upper left corner of the page. It is mostly blank with some very faint, illegible markings.

JOURNAL OF

030012025

940 ESD-Days Gonzalez Jimenez

ESPACIO EN BLANCO

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0919823872

Nombres del ciudadano: FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/NARANJAL/NARANJAL

Fecha de nacimiento: 25 DE DICIEMBRE DE 1981

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: MUJER

Instrucción: BASICA

Profesión: QUEHACER DOMESTICOS

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: No Registra

Nacionalidad: No Registra

Datos de la Madre: FAJARDO CAMPOVERDE ANGELITA APOLONIA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 26 DE ENERO DE 2022

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 3 DE OCTUBRE DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 256-194-12300



256-194-12300

Jorge Osorio Guarderas

Director General del Registro Civil, Identificación y Cédulación (S)
Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0919823872

Nombre: FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 3 DE OCTUBRE DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 254-194-12358



254-194-12358



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
 2. This public document
 3. has been signed by **Timothy C. Idoni**
 4. acting in the capacity of **County Clerk**
 5. bears the seal/stamp of the county of **Westchester**

Certified

5 at New York City, New York 6 the 30th day of August 2023

6 the 30th day of August 2023

by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York

8 No. NYC-2103272

10. Signature

Seal/Stamp

Whitney A Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services

1347. En su art. 26 las Administraciones han de cumplir el art. 18 número 5 de la Ley General que les prohíbe. **06** trámites en licencias, cesión, establecimientos y concesión de los instrumentos orgánicos que no tienen establecidos en su ordenamiento jurídico.

12/2025

1992-1993: 10.3% (1993-1994: 10.4%)

ES 1000

Poder General

Participan en este PODER las siguientes personas:

NOTARIO:

- **JAIME MAURICIO VILLEGAS**, Notario Público en los estados de New York y Connecticut.

PODERDANTE(S) / MANDANTE(S):

- **CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE** / Pasaporte # 0929238890; nacido(a) en Ecuador; domiciliado en 9 OAKLAND HTS. BETHEL CT 06801 en los Estados Unidos de América y con celular #: 475 218 6662; de Estado Civil Divorciado.

APODERADO(S) / MANDATARIO(S):

- **LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE** / Cédula de Ecuador # 0919823872; domiciliado en Ecuador.

En la ciudad de Port Chester en el estado de New York, hoy 26 de agosto de 2023, se presentó(aron) e identificó(aron) ellos; PODERDANTE(S), verificando que es(són) legalmente capaz(ces), que asiste(n) libre y voluntariamente en uso de sus legítimos derechos, para conferir esta PODER General, Amplio y Suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de(s) APODERADO(S); para que en nombre y representación de(s) PODERDANTE(S) execute(n) y celebre(n) e intervenga(n) en los siguientes actos, sin que la enumeración limite las atribuciones del(s) apoderado(s):

1. Abre cuentas corrientes o de ahorros en bancos, mutualistas, asociaciones, cooperativas de ahorros y de crédito en el Ecuador y las administre;
2. En las cuentas existentes y en las que se abren con este mandato, retire dinero, total o parcialmente, depósito, solicite préstamos, inclusive a personas particulares, quedando facultado para que, en garantía de estos préstamos, constituya hipoteca sobre los bienes inmuebles de propiedad de (la, los, las) mandantes;
3. Gire cheques, libranzas, letras de cambio, pagarés y en general todos aquellos documentos que constituyen títulos ejecutivos, los cobre, endose, acepte o proteste;
4. Solicite, cancele o restructure créditos;
5. Reciba o dé dinero a mutuo, anticresis o en depósito, a cualquier título, aceptándolo o constituyendo hipoteca, prenda u otras acciones;
6. Cobre judicial o extrajudicialmente, o perciba todos los créditos que ledeuden, reciba el dinero o valores que recaude, confiera recibos, otorgue cancelaciones y finiquitos;
7. Administre todos los bienes muebles e inmuebles presentes y futuros del mandante;
8. Adquiera en lo posterior, a cualquier título legal, toda clase de bienes muebles e inmuebles para el mandante;
9. Compre, venda dona y/o enajene, permute o hipoteque bienes muebles o inmuebles, derechos reales o personales, acciones o participaciones del mandante, o los dé en anticresis; acepte, ceda o venda derechos y acciones hereditarios; cancele y levante todo tipo de gravámenes como: patrimonio familiar, hipoteca, y otros;

10. Realice promesas de compraventa de bienes muebles e inmuebles;
11. Suscriba escrituras públicas y celebre toda clase de actos o contratos;
12. Realice los trámites relacionados con la construcción, modificación, ampliación del edificio en la propiedad del (a)-los-(as) poderdante(s), solicite, obtenga los permisos respectivos para ese efecto;
13. Solicite o cancele ante cualquier autoridad pública, semi-pública o privada, la prestación de los servicios básicos como agua, alcantarillado, luz, teléfono, gas, internet, tv por cable y otros en el(s) inmueble(s) que se están vendiendo o comprando;
14. En caso de un inmueble de propiedad horizontal autorice la compra de la alcuota de derechos y acciones en el terreno y más bienes comunes del condominio, autorice también la hipoteca de la cuota de los bienes comunes o del local adquirido, para que se adhiera al reglamento interno de copropiedad o para que pacte con los condóminos el reglamento de copropiedad o la sociedad colectiva civil o se someta al reglamento de propiedad horizontal dictado por el ejecutivo;
15. Suscriba contratos de arrendamiento, sobre los cánones arrendatarios y extienda recibos de cancelación de estos;
16. Dé en y perpetua enajenación bienes muebles e inmuebles, como también vehículos de propiedad del(a) poderdante, además ponga prohibición de y recupere la tenencia de los bienes muebles e inmuebles;
17. Realice todo trámite que se requiera tanto en las dependencias de la Agencia Nacional de Tránsito, Servicio de Rentas Internas, en los GAD Municipales, Distritos Metropolitanos, Municipios y sus distintas dependencias de tránsito, notarías y cualquier entidad pública y privada de cualquier parte del país, a fin de que realice la matriculación y/o la venta de vehículos de propiedad del(a) mandante;
18. Realice todo trámite necesario en caso de que algún vehículo de propiedad de la mandante se encuentre detenido ya sea por la Agencia Nacional de Tránsito o cualquier entidad o autoridad sea judicial o administrativa a fin de lograr la devolución o entrega de este;
19. Realice toda clase de trámites ante el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, encaminados a cobrar pensiones, obtener préstamos hipotecarios o quirografarios o el reconocimiento de sus derechos;
20. Ante el Servicio de Rentas Internas (SRI) efectúe todos los trámites que requiera el poderdante, como: llenar formularios, realizar solicitudes o peticiones, solicitar claves y usuarios para el pago de impuestos de cualquier tipo, y sobre todo de herencias, actualizar el RUC, abrir/actualizar/cerrar actividades económicas, realizar declaraciones del IVA, etc.;
21. Intervenga en cualquier negocio comercial, industrial, agrícola o minero y en todo lo permitido por las leyes ecuatorianas;
22. Solicite la emisión o renovación de mi cedula de identidad ante los funcionarios del Registro Civil Identificación y Cédulación del Ecuador.
23. Solicite certificados de votación ante el Consejo Nacional Electoral;
24. Me represente en cualquier asunto judicial que exista a la fecha o que se presenten en el futuro, proponga demandas, conteste, tramites, aporte prueba hasta la total conclusión de estas, absuélva confesiones judiciales o declaraciones de parte; interponga recursos en caso de ser necesario incluso declare bajo juramento el desconocimiento del domicilio de los demandados de ser el caso;

25. Realizando todo trámite, tanto judicial como extrajudicial con el objetivo de recibir la herencia dejada por mis(s) fallecido(s) padre y/o madre, en la parte que me corresponde como heredero del(s) causante(s), y para ello podré realizar la posesión efectiva de todos los bienes muebles, inmuebles, derechos y acciones, vehículos, etc., (ya sea judicial o extrajudicial, declaraciones juramentadas, designar o nombrar administrador común), el inventario, la partición y adjudicación ante cualquier Notaría pública del Ecuador o mediante acción judicial ante las Unidades Judiciales de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia o las Unidades Judiciales Multicompetentes de cualquier cantón del Ecuador. Podré aceptar la herencia en su parte que al mandante le corresponde, pudiendo llegar a acuerdos y firmar como si fuera yo mismo los términos y condiciones de repartición de herencia;
26. Realizando el pago de impuestos de herencias que me corresponde o corresponde a los herederos en el Servicio de Rentas Internas SRI, y hacer las declaraciones de herencias;
27. Trámite todo lo pertinente para realizar el inventario, partición, liquidación y adjudicación de las herencias y su aceptación, en fin, realizaré todo trámite respecto de las herencias;
28. Faculto, apruebo y acepto, que mi apoderado pueda incluir comprar los derechos y acciones hereditarios que me corresponden, sobre cualquier bien que haya dejado mis(s) padre y/o madre, en cualquier parroquia y cantón del Ecuador, amparándome en lo que establece el artículo 2048 del Código Civil Ecuatoriano en vigencia;
29. Solicite, obtenga o renueve los pasaportes de mis(s) hijo(s) en el Registro Civil de Identificación y Cédulación del Ecuador, o si se encuentran por fuera del territorio ecuatoriano, en un consulado de Ecuador;
30. Acude a consulados o embajadas de cualquier país, departamentos o jefes de Migración y Extranjería, con el fin de realizar todo trámite y/o solicitud de visas o residencias para mi(s) hijo(s) ya mencionados, y para ello firmaré solicitudes, escritos y llenaré formularios y peticiones necesarias, etc.;
31. Autorizando la salida del país del(s) hijo(a/os/as) del(s) mandante(s) por vía judicial o notarial, a cualquier país del mundo;
32. Revocando los poderes Especiales o Generales otorgados por el(s) mandante y haciendo la(s) respectiva(s) notificación(es); y en general.
33. Realizando cualquier tipo de trámite en mi(nuestro) nombre(s).

Faculto a mi APODERADO(A) a contratar los servicios de un Abogado en libre ejercicio de la profesión, con fines de Procuración Judicial y que este actúe de conformidad con lo que se establece en las leyes de Ecuador, quedando el abogado con facultades de transigir judicial o extrajudicialmente.

Este PODER es lo suficientemente amplio, sin que su enumeración limite el ejercicio de las facultades conferidas a mi(s) APODERADO(S), por lo que no se podrá elegir falta o insuficiencia de poder de modo alguno. En fin, se confieren las más amplias facultades, a fin de que no sea la falta de autorización la que obste el fiel cumplimiento de este mandato. Además, si mi(y)estra voluntad arriba expresada no lo contradice y las normas que regulan el presente mandato así lo permiten, mi(nuestro) APODERADO(S) tendrá las facultades de: transigir, desistir, renunciar, sustituir, revocar, delegar total o parcialmente y solicitar las notificaciones de dichas delegaciones, recibir, conciliar, reasumir, renunciar, añadir, anotar y/oreasumir este poder. Así también, podrá

realizar cualquier tipo de gestión inherente al éxito del presente mandato, todo encaminado a velar por los derechos e intereses de(s) PODERDANTE(S). Para mayor abundamiento, se confieren las facultades contempladas en los artículos 41, 42 y 43 del Código Orgánico General de Procesos (COGEP).

Quien haga las veces de APODERADO(S) se obliga, en su ejecución, cumpliendo con las disposiciones legales.

El presente poder tiene vigencia futura, hasta que se cumpla el fin para el cual ha sido otorgado, o hasta que se revoque.

Leído el presente instrumento por el(s) PODERDANTE(S), firma(n) en prueba de su asentimiento junto con el Notario quien en esta forma lo autoriza. Se hace constar que el(s) PODERDANTES(S) fueron identificados con los documentos que se citan al pie de su(s) respectiva(s) firma(s).

El(s) PODERDANTE(S) han sido advertidos que antes de firmar está(n) de acuerdo con:

- La obligación que tienen de leer la totalidad del texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados;
- Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento público con fines fraudulentos e ilegales;
- Que la firma de este demuestra aprobación total del texto, en consecuencia, el Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes;
- El Notario sólo responde por la regularidad formal del instrumento público ya que las afirmaciones pertinentes sólo a ellos atañen;
- Que, dado que los PODERDANTE(S) han leído cuidadosamente este documento público, los errores de la transcripción que en ella se incurra no son atribuibles al NOTARIO, sino a las partes;
- Los errores de un Poder Especial o General sólo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos PODERDANTE(S); y
- El (Los) PODERDANTE(S) hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, el tipo de identificación presentada, los números de estos y sus estados civiles.

Leído el presente instrumento público por el(s) PODERDANTE(S) y advertidos de la formalidad de su contenido, lo hallaron conforme con sus intenciones, lo aprobaron en todas sus partes y firmaron junto con el NOTARIO quien da fe y lo autoriza.

Poderdante(s),

Jaime Mauricio Villegas

Notary Public, State of New York

No. 01V16388791

Qualified in Westchester County

Certificate File in New York County

Commission Expires March 11, 2027

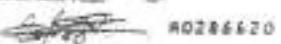
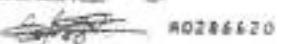
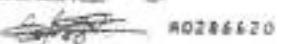
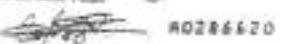
Carlos Alexis Fajardo CampoVerde

Pasaporte # 0929238830

Sworn (or Affirmed) to before me this
22 / 05 / 2023



Con la finalidad que el presente instrumento público surta sus efectos legales y jurídicos internacionalmente, el mismo se legaliza a través de la "APOSTILLA" en virtud de la adhesión de los países americanos a la "XII Convención para suplir la legalización de los documentos públicos extranjeros", suscrita el 05 de octubre de 1961 en La Haya, convención mediante la cual se suprime la legalización diplomática y en su reemplazo se legaliza a través de la apostilla. Cada país expidió sus Leyes y Decretos, los puso en vigencia y por ello tiene jerarquía Constitucional.

	FECHA: 04-AUG-1992	TIPO: ECU	ESTADO: 44067512
NOMBRE Y APELLIDO: CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE		FIRMA: 	
NACIONALIDAD: ECUADORIAN		FECHA DE EXPEDICIÓN: 28-ABR-2001	
FECHA DE EXPIRACIÓN: 20-ABR-2011		FIRMA: 	
ESTADO: 44067512		FIRMA: 	
NOTARIA: NOTARIA PENINERA DEL CANTÓN PAUO		FIRMA: 	

P<ECUFAJARDO<CAMPOVERDE<<CARLOS<ALEXIS<<<<
44067512<3ECU9207042860929238830<<<<44

ESPAZIO EN RIVIERA

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF WESTCHESTER

44

I, Timothy C. Idoni, Clerk of the County of Westchester and Clerk of the Supreme Court and County Court in and for said County, the same being courts of record having a seal.

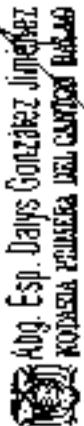
DO HEREBY CERTIFY, That Salmer Mauricio Villegas, whose name is subscribed to the deposition, certificate of acknowledgement or proof of the annexed instrument, was at the time taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such in Westchester County and throughout said State; that pursuant to law a commission, or a certificate of official character, and an autograph signature of said NOTARY PUBLIC have been filed in my office; that said NOTARY PUBLIC was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to certify the acknowledgements or proof of deeds and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in said State, to protest notes and to take and certify depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such NOTARY PUBLIC, or having compared the signature of said Notary Public on the annexed instrument with such Notary Public's autograph signature deposited in my office, and believe that the signature on the annexed instrument is genuine.

No notary seal required by the laws of the State of New York

In Witness Whereof, I have hereunto set my hand and affixed my official seal this

28th Day of August 20²³

Timothy C. Idoni
CLERK OF THE COUNTY OF WESTCHESTER, NEW YORK



ESPACIO EN BLANCO

1. País: Estados Unidos de América

Este documento público

Ha sido firmado por _____

Actuando en calidad de Secretario del Condado

Y ha puesto el sello del Condado de _____

Carnevale

en la Ciudad de Nueva York, Nueva York

El día ____ de ____

Certificado

por el Subsecretario de Estado de Negocios y Servicios de Licencias, Estado de Nueva York

No. NYC- _____

Sello

Firma

Nombre
Subsecretario de Estado de Negocios y Licencias

ESTADO DE NUEVA YORK
Estado de Nueva York
Condado de Westchester

as:

Yo, Timothy C. Iaconi, Secretario del Condado de Westchester y Secretario de la Corte Suprema y del Tribunal del Condado, en y para dicho Condado, siendo los mismos tribunales de registro que tienen un sello, PDR LA PRESENTE CERTIFICO, que Jalisco Maurecio Villegas cuyo nombre está suscrito al instrumento original adjunto, ha sido encargado y calificado como un NOTARIO PÚBLICO en y para el Estado de Nueva York, debidamente comisionado, jurado y calificado para actuar como tal en el Condado de Westchester y en todo el Estado de Nueva York, que conforme a ley se ha depositado en mi oficina una comisión, a un certificado de carácter oficial, y una firma autógrafa de dicho NOTARIO PÚBLICO; que dicho NOTARIO PÚBLICO está debidamente autorizado por las leyes del Estado de Nueva York para administrar juremientos y afirmaciones, certificar los reconocimientos o constancias de escrituras y demás instrumentos escritos de terrenos, predios y herencias para ser leídos en prueba o registrados en dicho Estado, protestar notas y tomar y certificar declaraciones; y que conozco bien la letra de dicho NOTARIO PÚBLICO, a que ha comparado la firma de dicho Notario Público en el instrumento anexo con la firma autógrafa de dicho Notario Público depositada en mi oficina, y creo que la firma en el instrumento anexo es genuina.

Sin sello notarial requerido por las leyes del Estado de Nueva York.

En fe de lo cual, firmo el presente y esfampo mi sello oficial éste ____ de ____ de ____.

Firma

Secretario del Condado y Secretario del Supremo Tribunal y Tribunal del Condado, Westchester, N.Y.



ESPACIO EN BLANCO

1 Protección de Datos Personales (LOPDP) y su Reglamento General
2 (RLOPDP), los datos personales proporcionados en este documento
3 son autorizados por el/los compareciente(s) al Notario/a para su uso,
4 verificación, tratamiento y archivo, los cuales reposarán además en los
5 libros de la Notaría Primera del cantón Balao conforme lo prevé la Ley
6 Notarial, de todo lo cual **doy fe**.

7

8

9

10 **LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE**

11 C.C. 0919823872

12 **APODERADA GENERAL DEL SEÑOR**

13 **CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE**

14 C.C. 0929238830

15 **COMPARECIENTE**

16

17

18

19 **ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ**

20 **NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**

21

22

M.R

23

24 Se clorce ante mí, en fe de ello confiero
25 este **testimonio**, que
rubricó, firmé y selló en esta Ciudad de

26

Balao, **03 OCT 2025**

27

28

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaria Primera del Cantón Balao





Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8952-A-M

Balao, 16 de octubre del 2025

Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORIA JURÍDICA.

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

PC 21/10/2025 15:30
ASUNTO: ADJUDICACION DE BIEN INMUEBLE DEL PREDIO URBANO (LA BEATRIZ)

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..."

"...ii) 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 la solicitud N°0060562, suscrita por FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS (POR SU APODERADA FAJARDO CAMPOVERDE LUCIANA RAQUEL), por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la TITULARIZACION O ADJUDICACION DEL PREDIO URBANO #0903500040060110060000000000, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente.

Abga. Johana A. Loor De La Cruz.
SECRETARIA GENERAL.

Anexo:

Copia de Solicitud N°0060562
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cédula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.- Copia del Certificado de Avalúos.
Copia de la Declaración Juramentada.

Copia:

Eco. Priscilla Trivito Potes / DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
Ing. Adrean Pesantez Reyes / DIRECTOR DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Archivo.-



RECIBIDO: *PM*
21 OCT 2025

13:12



Comercio 205 y
Edu. Bolívar



(+593-4) 274-6200



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



Informe legal No 016-PSM-GADMB-2026
Balao, 19 de enero del 2026

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

19 ENE 2025
10-30
BALAO, GUAYAS

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrencos, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 60138, de fecha 23 de septiembre del 2025, por el señor Zapatanga Yunga Luis Benigno, con cedula de identidad No. 0100066307; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8269-M, de fecha 23 de septiembre del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 060138, mediante el cual, el señor Zapatanga Yunga Luis Benigno, solicita la adjudicación de bien mostrencos, del Solar # 18 de la Manzana "26"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001635; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7881; certificado de Riesgo Nro. 5331; declaraciones particulares; y declaración juramentada Nro. 20250903000P01966, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 18 de septiembre del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPyOT-2026-0032-M, de fecha 12 de enero 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2025-485-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ" No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2025-36-CAC, del solar 18 de manzana 26, con código 09 03 50 004 006 026 018 000 000 000.

1

Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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

5 de Junio



(+593-4) 274-6200



www.municipioebalao.gob.ec

1.3.- Con memorándum No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2025-485-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ" No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2025-36-CAC, del solar 18 de manzana 26, con código 09 03 50 004 006 026 018 000 000 000.

1

Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - N° 0060138

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda, se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble del Predio Urbano Código catastral # 0903500040060260180000000000, solar # 18 Mz # 26 en la Lotización La Beatriz. Se adjunta copia del Pago de Impuesto predial 2025, Certificado de No Adeudar al Municipio, Certificado del Registrador de la Propiedad, y Certificado de Avalúos, copia de Cédula de Identidad y copia del Certificado de Votación.

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

Balao, septiembre 23 del 2025

Luis B. Zapatanga

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 010006630-7

VALIDO POR 30 DÍAS

23 SEPT 2025
10 #28

**GAD MUNICIPAL DE BALAO
CANCELADO
23 SEPT 2025
TESORERÍA**



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**
COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO
INFORMACIÓN CATASTRAL Y PREDIAL URBANO

DIÁ	MES	AÑO
16	0	2025

No. 0001636

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO	
CLAVE CATASTRAL:	08-03-50-004-006-025-018-000-000-000
MATRIZILLA IMOBILIARIA:	
PROPIETARIO / POSEEDOR	BALAO - LOT LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE
	C.C / RUC 0000025360
REPRESENTANTE LEGAL:	C.C / RUC
CONYUGUE:	

DATOS DEL CATASTRO	
MANGAÑA	
TERRENO	
DEPARTAMENTO	LOCAL
EDIFICIO	PISO
DIRIGCIÓN	CALLE # ; LA BEATRIZ BAZ 26 SOLAR 18
PARROQUIA	BALAO
CUADERNA	Sin Información

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD		
FECHA DE OTORGAMIENTO		
OTORGANTE		
NOTARIA	CANTÓN	
REGISTRO DE PROPIEDAD	TIERRA	
FECHA INSCRIPCIÓN	TRANSACCIÓN	
AREA TERRENO	200.00m ²	

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN	
NÚMERO DE Pisos	NÚMERO DE FRENTE
NÚMERO DE BLOQUES	NÚMERO DE LADO
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL	AÑO DE CONSTRUCCIÓN
PERIMETRO	0 m
AREA CALCULADA	200.00 m ²

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO		
OBRAZ Y BORDEOS	SIN INFORMACIÓN	
ISO NIVEL	A NIVEL	
ESTADO TERRENO	SIN CONSTRUCCIÓN	
SO-TERRENO	VIVIENDA	
ÍNDICE DE CALZADA	LASTRE	

DATOS LINDEROS		
LINDEROS		RECURSOS
NORTE	SOLAR #16	
SUR	SOLAR #17	20.00 m
ESTE	SOLAR #12	20.00 m
OESTE	CALLE 4	10.00 m
SA TERRENO	200.00 m ²	10.00 m

AVALÚO DE LA PROPIEDAD					
SA DEL TERRENO	AVALÚO DEL TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL DEL PREDIO	ALICUOTA DE CONSTRUCCIÓN
200 m ²	3526.97			3526.97	

SITUACIÓN DEL PREDIO				
C. CANT	NINGUNO	APEC. TÉ	NINGUNO	TIPO AREGION.
				3

AVALÚO POR BLOQUE				
NRO. BLOQUE	NRO. PISO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONST	TOTAL AVALÚO

SERVICIOS

REQUERIMIENTO DE CERTIFICADO PARA TRAMITE DE LEGALIZACIÓN

LIBORADO: ALMENDRAZ



**DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANEACIÓN Y
COORDINACIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Comprob. Nro. 001-002-pronav-106

BUG: openm1210001

Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ Ruc/Cedula: 0090825360.
Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO" Modelo: - Catastro Urbano
Emisione: 02/01/2025 Recaudador: DERREYESL
Referencia: 0903500040000260180000000000 CALLE 4, entre LA Fecha Pago: 01/03/2025 09:58:23
Concepto: Emision 2025 Direccion: Precio: CALLE 4, entre LA BEATRIZ MZ: 26 SOLAR 18 Area total: 200.00 Area con construccion: 0.0 Avulso: 3536.87

Cant	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
1,00	Impuesto Predial Urbano	4,42	4,42
1,00	Bomberos	0,53	0,53
	Iva 12%		
	Recargo 0%		0,44
	Exoneracion		0
	Intereses		0,0
FINANCIERO	TESORERO	RECALIDADORES	Valor Total
			10,39

Título de Credito:1332728. Su factura electronica será enviada a su correo (sin@gmail.com) o pueda descargarla en su celular con el código QR adjunto a partir de las 20H00.

www.municipioebalaq.gob.ec

CANCELLATION

ORIGINAL: CONTRIBUYENTE
COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.munichre.com/insurance 800.822.2895

Como Nro. 001-002-000046166
AMBIENTE: PRODUCCION FUSION: NO

Ruc: 0090825360
Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Dirección: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 090360004009026018000000000
Fecha: 01/09/2025 09:58:23
Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE 4
entre LA BEATRIZ MZ: 26 SOLAR 18 Área
total: 200.00 Área con construcción: 0.0
Avance: 3631.071

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Servicios Administrativos	5.00	5
1	Impuesto Predial Urbano	4.42	4.42
1	Bomberos	0.53	0.53
Iva 12%			
Recargo 0%			0.44
Exoneración			0
Intereses			0.0
Valor Total			10.39

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

DEONIMAS CONTRAVENIENTES DEL COOPERACION DE ESTORERIA ALIMENTARIA
ESTRUCTURAS CONTAMINADAS.

DEONIMAS CONTRAVENIENTES DEL COOPERACION DE ESTORERIA ALIMENTARIA
ESTRUCTURAS CONTAMINADAS.

www.mntridevam.com

Dirección: comodoro #350 y 3 de Mayo - Tulum 77763 - 99845 881

7881



Conforme a la solicitud Número: 1467, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7881:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: viernes, 4 de diciembre de 2018

Parroquia: Balao

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/ReIdent.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

*****LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ"*****

Solar signado con el # 18, de la manzana '26', con una superficie de (200.00 M2.), por el NORTE: Solar 19, con 20.00 m., por el SUR: Solar 17, con 20.00 m.; por el ESTE: Solar 12, con 10.00 m.; y, por el OESTE: Calle 4, con 10.00 m.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación	519 06/11/2018	1.692
Propiedades	Adendum	99 12/04/2023	2.069

MOVIMIENTOS REGISTRALES:**REGISTRO DE PROPIEDADES**

1 / 2 Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación

Inscrito el: viernes, 6 de noviembre de 2018

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.092 - Folio Final: 2.100

Número de Inscripción: 519 Número de Reportorio: 605

Oficina donde se guarda el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cintado: Balao

Fecha de Otorgamiento/Provisión: viernes, 14 de septiembre de 2018

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a- Observaciones:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL SECTOR "LA BEATRIZ", ubicada en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de cantón Balao: RESUELVO.- Art I - Ejercer la partición y adjudicación de los solares de la Lotización "La Beatriz", ubicado en el recinto San Carlos, de esta jurisdicción Cantonal de Balao, provincia del Guayas, conforme al Levantamiento topográfico con firma de responsabilidad del Director de Planificación; Jefe de Planeamiento Urbano; y, responsable técnico del G.A.D. Municipal de Balao, que corresponde a una primera etapa estructurado en un total de 89 solares; debidamente identificada en el plano que forma parte de la presente resolución, tal como se describe en el resumen de superficies del plano descrito de la siguiente manera:-

- * 605 SOLARES A LEGALIZAR (ÁREA UTIL), CON UNA SUPERFICIE DE 123.455,85 M2.
- * 5 ÁREAS VERDES, CON UNA SUPERFICIE DE 17.143,89 M2.
- * 3 ÁREAS COMUNALES, CON UNA SUPERFICIE DE 6.946,69 M2.
- * ÁREAS DE CALLES VEHICULARES, GUARDARRAYA Y ACERAS, CON UNA SUPERFICIE DE 63.125,69 M2.
- * ÁREAS DE SERVIDUMBRE DE LINEA ALTA TENSIÓN, CON UNA SUPERFICIE DE 11.323,73 M2.
- * 1 ÁREA DE MARGEN DE PROTECCIÓN DE ESTERO, CON UNA SUPERFICIE DE 4.547,19 M2
- * 15 SOLARES LEGALIZADOS, CON UNA SUPERFICIE DE 16.279,33 M2.

SUPERFICIE TOTAL: 242.822,37 M2

Art 2.- Adjuntar los solares a favor de los poseedores enlistados en el informe técnico definitivo del sector denominado Loteación "La Beatriz", recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, emitido por los servidores municipales encargado de la Regularización de Asentamientos Humanos de Hecho y Consolidados el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, quedando como beneficiarios del proceso de partición administrativa los siguientes:

Art. 3.- Constituyase Patrimonio Familiar sobre los inmuebles materia de la presente.

- 1.- Solar # 013, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts2.
- 2.- Solar # 015, manzana # 08, CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts2.
- 3.- Solar # 001, manzana # 11, YAUCAN LATA OLGA MARIA, Área: 130,00 Mts2.
- 4.- Solar # 007, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts2.
- 5.- Solar # 008, manzana # 11, ROMERO RONQUILLO FERNANDO EREDIS, Área: 130,00 Mts2.
- 6.- Solar # 009, manzana # 11, CORDERO TOCTÓ LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts2.
- 7.- Solar # 010, manzana # 11, CORDERO TOCTÓ LIVIA MARUJA, Área: 130,00 Mts2.
- 8.- Solar # 010, manzana # 12, CORONEL ROSA MARIA, Área: 200,0 Mts2.
- 9.- Solar # 017, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO CARLOS JOAQUIN, Área: 200,00 Mts2.
- 10.- Solar # 018, manzana # 12, SANCHEZ PACHECO MARIA TERESA DE JESUS, Área: 200,00 Mts2.
- 11.- Solar # 014, manzana # 13, ROCILLO FRANCO SANDY ROXANA, Área: 200,00 Mts2.
- 12.- Solar # 015, manzana # 13, PLACENCIO VÁSQUEZ EDISON GEOVANNY, Área: 200,00 Mts2.
- 13.- Solar # 001, manzana # 14, QUITEÑO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts2.
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITEÑO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 197,04 Mts2.
- 15.- Solar # 003, manzana # 18, MALDONADO MOROCNO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts2.
- 16.- Solar # 013, manzana # 18, CAVADIA DIAZ NOEL FRANCISCO, Área: 200,00 Mts2.
- 17.- Solar # 019, manzana # 16, LEMA LEMA ANGEL CUSTODIO, Área: 200,00 Mts2.
- 18.- Solar # 002, manzana # 19, FRANCO CARRASCO ESTHER ABIGAIL, Área: 182,15 Mts2.
- 19.- Solar # 003, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 186,15 Mts2.
- 20.- Solar # 004, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 191,85 Mts2.
- 21.- Solar # 005, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 194,15 Mts2.
- 22.- Solar # 010, manzana # 19, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts2.
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts2.
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts2.
- 25.- Solar # 005, manzana # 22, SANCHEZ MOREIRA DARWIN ORLANDO, Área: 200,00 Mts2.
- 26.- Solar # 013, manzana # 26, VILLAMAR MARITZA, Área: 192,47 Mts2.
- 27.- Solar # 017, manzana # 26, OLMEDO LOOR ARCEO AGUSTIN, Área: 200,00 Mts2.
- 28.- Solar # 022, manzana # 26, BUENO CORNEJO MARTHA PIEDAD, Área: 240,00

Mts2

- 39.- Solar # 024, manzana # 26, DURAN MARQUEZ TOVIAS ENRIQUE, Área: 200,00 Mts2.
- 40.- Solar # 025, manzana # 27, FAJARDO FAJARDO LINO HUMBERTO, Área: 200,00 Mts2.
- 41.- Solar # 016, manzana # 27, NAMICELA SANMARTIN JOEL BENITO, Área: 200,00 Mts2.
- 42.- Solar # 022, manzana # 27, LOPEZ MALLA DARWIN, Área: 202,00 Mts2.
- 43.- Solar # 023, manzana # 27, SANTOS ESPINOZA SONIA MARIELA, Área: 198,00 Mts2.
- 44.- Solar # 035, manzana # 27, MACAS LUCERO ELVIA MARIA, Área: 200,00 Mts2.
- 45.- Solar # 011, manzana # 28, SANCHEZ ERAS INES LUCRECIA, Área: 291,00 Mts2.
- 46.- Solar # 019, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts2.
- 47.- Solar # 020, manzana # 28, CORDERO TOCTO MERY, Área: 200,00 Mts2.
- 48.- Solar # 032, manzana # 28, SANCHEZ SANCHEZ LEONCIO OSWALDO, Área: 188,00 Mts2.
- 49.- Solar # 019, manzana # 29, GUARANGO CHACHO JORGE ALBERTO, Área: 200,00 Mts2.
- 50.- Solar # 021, manzana # 29, LOPEZ MALLA DARWIN ARQUIMIDES, Área: 200,00 Mts2.
- 51.- Solar # 027, manzana # 30, TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO, Área: 383,64 Mts2.
- 52.- Solar # 028, manzana # 30, TENECOTA ATARIGUANA JOSEFINA V., Área: 383,92 Mts2.
- 53.- Solar # 029, manzana # 30, RAMON TENECOTA EDWIN JAVIER, Área: 555,21 Mts2.
- 54.- Solar # 002, manzana # 32, GARCIA BAZAN IRMA BEYRUT, Área: 200,00 Mts2.
- 55.- Solar # 008, manzana # 32, ARMUOS PINEDA MARIA, Área: 200,00 Mts2.
- 56.- Solar # 011, manzana # 32, MATUTE ARICABALA MARIA, Área: 173,60 Mts2.
- 57.- Solar # 012, manzana # 32, MATUTE ARICABALA MARIA, Área: 172,80 Mts2.
- 58.- Solar # 014, manzana # 32, DUTAN GUAMAN LUZ MARIA, Área: 271,45 Mts2.
- 59.- Solar # 002, manzana # 33, SANDOYA APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts2.
- 60.- Solar # 003, manzana # 33, SANDOYA APONTE APONTE MARY NARCISA, Área: 200,00 Mts2.
- 61.- Solar # 007, manzana # 33, JAMA VILLAREAL DANNY DANIEL, Área: 172,06 Mts2.
- 62.- Solar # 008, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 162,15 Mts2.
- 63.- Solar # 011, manzana # 33, BARRETO PESANTEZ FLAVIO EUGENIO Y OCHOA MENDIETA IBELIA ALEJANDRINA, Área: 400,21 Mts2.
- 64.- Solar # 013, manzana # 33, ZAMORA MANZABA PEDRO ISAIAS, Área: 200,00 Mts2.
- 65.- Solar # 002, manzana # 34, PESANTEZ OCHOA ROLENDIO GERMAN, Área: 116,46 Mts2.
- 66.- Solar # 005, manzana # 34, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSTA FLORENCIA, Área: 346,38 Mts2.
- 67.- Solar # 007, manzana # 35, CAMPOVERDE SANCHEZ MARIA JUSRA FLORENCIA, Área: 200,00 Mts2.
- 68.- Solar # 009, manzana # 35, CARDENAS GONZALEZ GUSTAVO ALONSO, Área: 200,00 Mts2.
- 69.- Solar # 010, manzana # 35, BENAVIDES LOOR EDGAR JOSE, Área: 200,00 Mts2.
- 70.- Solar # 020, manzana # 35, CHUQUI DAMIAN VICTOR ARIOSTO, Área: 200,00 Mts2.
- 71.- Solar # 061, manzana # 36, LOJA CARCHIPILLA ANGEL BENIGNO, Área: 620,56 Mts2.
- 72.- Solar # 002, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
- 73.- Solar # 003, manzana # 36, PARCO LEMA MANUEL, Área: 200,00 Mts2.

- 64.- Solar # 011, manzana # 36, RAMON ZABALA INES DE JESUS, Área: 322,76 Mts².
- 65.- Solar # 015, manzana # 36, SALINAS SUAREZ MILTON RAFAEL, Área: 240,00 Mts².
- 66.- Solar # 017, manzana # 36, ZHININ AREVALO BLANCA LEOPOLDINA, Área: 120,00 Mts².
- 67.- Solar # 018, manzana # 36, ARIAS RAMON NORMA DEL ROCIO, Área: 24,00 Mts².
- 68.- Solar # 019, manzana # 36, JARA CASTRO JUAN ADOLFO, Área: 329,55 Mts².
- 69.- Solar # 020, manzana # 36, ALAVA PANCHANA ANASTACIO SEBASTIAN, Área: 101,64 Mts².
- 70.- Solar # 002, manzana # 38, JARA CASTRO ANGEL ORLANDO, Área: 200,00 Mts².
- 71.- Solar # 003, manzana # 38, QUITUISACA LOJA MARGARITA MARLENE, Área: 200,00 Mts².
- 72.- Solar # 004, manzana # 38, IGLESIA EVANGELICA EL TABERNACULO PLENITUD, Área: 200,00 Mts².
- 73.- Solar # 005, manzana # 38, ZEAS CONTRERAS VITAL VALDOMERO, Área: 200,00 Mts².
- 74.- Solar # 009, manzana # 38, ORELLANA FAREZ MANUEL TIMOTEO, Área: 200,00 Mts².
- 75.- Solar # 018, manzana # 38, FAJARDO CAMPOVERDE MARIA RITA, Área: 200,00 Mts².
- 76.- Solar # 019, manzana # 38, RAMON JORGE VICTOARIANO, Área: 200,00 Mts².
- 77.- Solar # 001, manzana # 39, SANCHO DOMINGUEZ SARA BEATRIZ, Área: 200,00 Mts².
- 78.- Solar # 002, manzana # 39, FAJARDO RODRIGUEZ JULIA MARGARITA, Área: 200,00 Mts².
- 79.- Solar # 017, manzana # 39, PAUCAR ESPINOZA CRISTO AMABLE, Área: 200,00 Mts².
- 80.- Solar # 018, manzana # 39, SUAREZ PILCOREMA DAVID CARLOS, Área: 200,00 Mts².
- 81.- Solar # 009, manzana # 43, PIEDRA PESANTEZ CARMELA HORTENCIA, Área: 331,00 Mts².
- 82.- Solar # 013, manzana # 43, SANMARTIN SAMANIEGO LUIS GERARDO, Área: 240,00 Mts².
- 83.- Solar # 009, manzana # 31, SUAREZ TORRES LOURDES MARIA, Área: 56,50 Mts².
- 84.- Solar # 012, manzana # 31, TEJEDOR ERRAEZ FLORENCIO RENATO, Área: 200,00 Mts².
- 85.- Solar # 013, manzana # 31, TEJEDOR ERRAEZ FLORENCIO RENATO, Área: 200,00 Mts².
- 86.- Solar # 014, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEHUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts².
- 87.- Solar # 015, manzana # 31, SANCHO LLIVICHUZHCA SEHUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts².
- 88.- Solar # 003, manzana # 01, CASTRO LOPEZ GLADYS MARIA, Área: 130,00 Mts².
- 89.- Solar # 012, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 200,00 Mts.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balao, a los catorce días del mes de septiembre del dos mil dieciocho; Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, ante la Abogada Delys Jessica Gonzalez Jiménez, con fecha 04 de octubre del 2018

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

Licitud	Oficina de Registro	Servicio Civil Nacional	Escritorio Civil	Domicilio
Municipio de Balao	09-60002190001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao	09-60002190001	Balao

Inscripto el: viernes 10 de abril d. 2023
 Tomo: 2 Tomo Folio Fiscal: 2000
 Número de Inscripción: 74 Número de Repertorio: 74
 Oficina donde se gesta el original: Secretaría Municipal
 Número del Código: Balao
 Fecha de Organización/Principio: viernes, 31 de marzo de 2023
 Escritura/Oficio/Resolución: Res. Adm. No. GADMB-A-2023-008-R
 Fecha de Resolución: viernes, 31 de marzo de 2023
 a.- Observaciones:

ADENDUM.- RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. GADMB-A-2023-008-R

REMIGIO JONNATAN MOLINA YANEZ. - Que, cumplido el procedimiento establecido en la Ordenanza para Determinar los Asentamiento Humanos de hecho y su Regularización a través de la Partición Administrativa y Adjudicación Administrativa de Lotes de terrenos ubicados en Barrios y Recintos de la Jurisdicción Cantonal de Balao, publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017; en uso de las facultades constitucionales y legales. RESUELVO

PRIMERO. - Ejercer la Partición Administrativa Tercera Etapa del predio denominado Loteación "La Beatriz", ubicado en el recinto San Carlos del cantón Balao, provincia del Guayas y la Adjudicación de los solares resultantes de esta partición administrativa a sus beneficiarios, de conformidad al Levantamiento Planimétrico practicado, debidamente aprobado por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, fragmentado en 24 solares, tal como se describe en el plano que se agrega y forma parte de la presente resolución administrativa

SEGUNDO. - Adjudicar a favor de los beneficiarios de este proceso de partición administrativa, los respectivos solares resultantes de la partición, de conformidad al Informe Técnico Definitivo No. GADMB-DGP-OT-2023-0105-M, de 01 de marzo de 2023, suscrito por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el cual se enlistan los nombres de los beneficiarios del proceso con la descripción del predio, solar manzana y área de asentamiento, para lo cual se deberá elaborar de manera individual y por cada beneficiario, una Resolución Administrativa de Adjudicación que contendrá el solar, área, linderos y medidas, la misma que deberá ser protocolizada e inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao y constituirá título de propiedad a favor del adjudicatario, conforme a la nómina que se describe a continuación

- 1.- LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA, SOLAR # 18, MZ # 26, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 2.- PATIÑO QUEZADA AGUEDA DEL ROSARIO, SOLAR # 10, MZ # 36, SUPERFICIE: 128.63 M2.
- 3 - WILSON NEPTALI PEÑARANDA CHACON, SOLAR # 16, MZ # 43, SUPERFICIE: 240.00 M2.
- 4.- WILSON NEPTALI PEÑARANDA CHACON, SOLAR # 17, MZ # 43, SUPERFICIE: 240.00 M2.
- 5.- MUÑOZ JOSE EFRAIN, SOLAR # 3, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 6.- MUÑOZ JOSE EFRAIN, SOLAR # 4, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 7.- FAJARDO BARROS EDGAR WILSON, SOLAR # 6, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 8.- FAJARDO BARROS EDGAR WILSON, SOLAR # 7, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 9.- VELASQUEZ OCHOA CARMITA DEL ROCIO, SOLAR # 4, MZ # 29, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 10 - VELASQUEZ OCHOA CARMITA DEL ROCIO, SOLAR # 33, MZ 29, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 11.- COCHANCELA PERALTA SOCRATES FERNANDO, SOLAR # 9, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 12.- COCHANCELA PERALTA SOCRATES FERNANDO, SOLAR # 10, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2.

- 13.- SAYANGO MALAN MELCHOR, SOLAR # 18, MZ # 43, SUPERFICIE: 240.00 M2.
- 14.- RAMON JUELA VERONICA LILIANA, SOLAR # 15, MZ # 18, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 15.- ORELLANA ARMIOS EDGAR HUMBERTO, SOLAR # 16, MZ # 18, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 16.- ORELLANA ARMIOS EDGAR HUMBERTO, SOLAR # 17, MZ # 18, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 17.- ORTEGA PENARANDA LUIS FLORENCIO, SOLAR # 05, MZ # 33, SUPERFICIE: 191.86 M2.
- 18.- CUADRADO MATUTE ERIKA GRACIELA, SOLAR # 04, MZ # 33, SUPERFICIE 199.48 M2.
- 19.- BARROS OCHOA CLARA BALVINA, SOLAR # 08, MZ # 37, SUPERFICIE: 200.00 M2
- 20.- SANCHO DOMÍNGUEZ SARA BEATRIZ, SOLAR # 20, MZ # 39, SUPERFICIE: 200.00 M2
- 21.- SANCHO LLIVICHUZHCA SEGUNDO MANUEL, SOLAR # 16, MZ # 31, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 22.- MARQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO, SOLAR # 11, MZ # 37, SUPERFICIE: 280.00 M2.
- 23.- MARQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO, SOLAR # 12, MZ # 37, SUPERFICIE: 280.00 M2.
- 24.- AYORA OCHOA EDUARDO ANTONIO, SOLAR # 19, MZ # 27, SUPERFICIE: 200.00 M2.

TERCERO.- Constituyase patrimonio familiar sobre los solares resultantes de la Partición Administrativa Tercera Etapa del predio Lotización "La Beatriz", materia de esta adjudicación, para lo cual se deberá agregar una cláusula especial en la Resolución Administrativa de Adjudicación, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao. Los Lotes adjudicados deberán ser registrados en el catastrado del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balao, para los efectos legales y administrativos correspondientes.

Resolución Administrativa No GADMB-A-2023-008-R, protocolizada ante la Abogada Dalys González Jiménez, Notaria Primera del cantón Balao, el día diez de abril del dos mil veintitres.-

b - Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Apellido y Nombre de Jiloca	Cédula o I.D.F.C.	Número de la Ranura Social	Estado Civil	Domicilio
Abogada Dalys González Jiménez	09-60002194001	Ciudadanía, Apellido: Domicilio: Municipio de Balao		

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

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Edad Iglesia:	Polvo Nro.:
Propiedades	243	07-may-2019	1654	1660
Propiedades	319	06-uvn-2018	2892	2898



Memorando n.º: GADMB-SG-2025-B269-M

Balao, 23 de septiembre del 2025

PARA: Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA.

Arq. Henry D. Jiménez Quispe.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: ADJUDICACION DE BIEN INMUEBLE DEL PREDIO URBANO (LA BEATRIZ)

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 la solicitud N°0060138, suscrita por **ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO**, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **TITULARIZACION O ADJUDICACION DEL PREDIO URBANO #090350000400602601800000000000**, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente,

Abga, Johana A. Loor De La Cruz

SECRETARIA GENERAL

Anexo: **Copia de Solicitud N°0060138**
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cedula y Certificado de Votación,
Copia del Registrador de la Propiedad.- Copia del Certificado de Avalados
Copia de la Declaración Juramentada.

Copia: Eco. Priscilla Triviño Potes / DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
Ing. Adrean Pesantez Reyes / DIRECTOR DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE
Archivo: -



TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2		

Los movimientos registrados que constan en esta 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: 14:11:57 del martes, 9 de septiembre de 2025

D. de. de.
M. de. C. de.



Abg. Priscila Maldonado Campoverde
Firma del Registrador(a) Encargada

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 15,00

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



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 737

A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO Y SRA. PACHECO ZOILA	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 fechar a la verdad y a los fines legales consiguientes
Válido durante 30 días.

Balao, 01-09-2025



SECRETARIO MUNICIPAL

TESORERA MUNICIPAL



DECLARACIÓN JURADA

Yo, SALVATIERRA SALVATIERRA ANA PATRICIA, con cédula de ciudadanía número 0940301245, domiciliado en el Recinto San Carlos, perteneciente al Cantón Balao, Provincia del Guayas,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el señor ZAPATANCA YUNGA LUIS BENIGNO con cédula de ciudadanía número 0100066307, se encuentra en posesión desde hace más de cinco años del solar número dieciocho (18) de la manzana número veinte y seis (26), ubicado en la Lotización La Beatriz, del Cantón Balao, Provincia del Guayas.

Es todo quanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente,

Ana Salvatierra.
SALVATIERRA SALVATIERRA ANA PATRICIA
C.I. 0940301245

DECLARACIÓN JURADA

Yo, SALVATIERRA SALVATIERRA WILMER JESUS, con cédula de ciudadanía número 0940302896, domiciliado en el Recinto San Carlos, perteneciente al Cantón Balao, Provincia del Guayas,

DECLARO BAJO JURAMENTO:

Que el señor ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO con cédula de ciudadanía número 0100066307, se encuentra en posesión desde hace más de cinco años del solar número dieciocho (18) de la manzana número veinte y seis (26), ubicado en la Lotización La Beatriz, del Cantón Balao, Provincia del Guayas.

Es todo cuanto puedo declarar bajo la gravedad del juramento y en honor a la verdad.

Atentamente,

Wilmer Salvatierra
SALVATIERRA SALVATIERRA WILMER JESUS
C.I. 0940302896



Factura: 001-002-000035261



20250903000P01966

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01966						
ACTO O CONTRATO: DECLARACIÓN JURAMENTADA ADULTO MAYOR							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	18 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (11:51)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Identidente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que representa
Natural	ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0100268307	ECUADORIANA	COMPARCIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Identidente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Condición	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia	Cantón	Parroquia					
GUAYAS	BALAO	BALAO					
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	SOLAR DÉCIMOCHO DE LA MANZANA VEINTISEIS						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA.						



NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ
NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO



1 001-002-000035261

20250903000P01966

2 ESCRITURA PÚBLICA DE
3 DECLARACIÓN JURAMENTADA DE
4 POSESIÓN QUE HACE EL SEÑOR
5 LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA.-
6 CUANTÍA: INDETERMINADA
7 DE DOS COPIAS

8 En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
9 Guayas, República del Ecuador, el dia de hoy jueves **DIECIOCHO**
10 de Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA DALYS**
11 **JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL**
12 **CANTON BALAO**, comparece, por sus propios derechos, el señor
13 **LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA**, con número de cedula
14 cero uno cero cero seis seis tres cero siete, de estado civil
15 casado, de ocupación jornalero, con ochenta y un años de edad,
16 sin teléfono, sin correo electrónico, domiciliado en la Lotización La
17 Beatriz del Recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del
18 Guayas, por sus propios derechos, a quien en lo posterior y para
19 los mismos efectos de este instrumento público, se lo podrá llamar
20 simplemente como el **COMPARCIENTE**. El compareciente se
21 encuentra capaz para obligarse y contratar, a quien de conocerlo
22 doy fe, y en virtud de haberme exhibido sus documentos de
23 identificación y haber consentido sus datos personales al amparo
24 de lo que determina la Ley Orgánica de Protección de Datos
25 Personales, y, otras fuentes de información, y con la finalidad de
26 cumplir con los requerimientos de información que exigen las
27 autoridades, y conocedor de las penas de perjurio, autoriza de
28 manera libre y voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, a la

1 Abg. Esp. Dalys Jéssica González Jiménez, para que pueda
2 recopilar los datos de carácter personal, como biométricos,
3 genéticos, y demográficos contemplados en la mencionada ley, por
4 tal motivo dan consentimiento a realizar los análisis
5 correspondientes e informar a las autoridades competentes toda la
6 información que sea requerida, y en caso de determinar actos,
7 contratos y trámites que tengan algo inusual e inconsistencia en la
8 información que se haya proporcionado. Adicional eximen a la
9 Abg. Esp. Dalys Jéssica González Jiménez, de cualquier reclamo
10 civil, penal o administrativo por estos motivos; Previa petición y
11 consentimiento ingreso a validar los mismos al Sistema Nacional
12 de Identificación Ciudadana, cuyos documentos emitidos, y copias
13 debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como
14 documentos habilitantes. Advertido el compareciente por mí la
15 Notaria de los efectos y resultados de este Instrumento Público,
16 comparece al otorgamiento de esta escritura de DECLARACION,
17 sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
18 seducción, y me pide que eleve a escritura pública la siguiente
19 **DECLARACION JURAMENTADA PRIMERA:**
20 **COMPARTECIENTE.**- Comparece al otorgamiento de esta
21 escritura pública, por sus propios derechos el señor **LUIS**
22 **BENIGNO ZAPATANGA YUNGA**, el compareciente con la
23 capacidad civil suficiente para intervenir en todo acto o contrato.
24 **SEGUNDA: DECLARACION JURAMENTADA.**- Yo, **LUIS**
25 **BENIGNO ZAPATANGA YUNGA**, bajo juramento declaro: a)
26 Afirmo que me encuentro en Posesión por más de OCHO años, del
27 solar signado con el número "DIECIOCHO", de la manzana
28 "VEINTISEIS", ubicado en la Lotización La Beatriz del Cantón

1 Balao, Provincia del Guayas; b) Que el solar se encuentra con
2 cerramiento de cemento, que ha sido edificada con recursos
3 propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción
4 alguna; c) Que me encuentro en posesión actual, regular, pacífica,
5 notoria e ininterrumpida por más de ocho años del bien inmueble
6 antes indicado; d) Que conozco que no existe escritura pública que
7 transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre el inmueble; e) Que
8 he efectuado todas las averiguaciones necesarias para determinar
9 si alguna otra persona tiene escrituras de transferencia de dominio
10 inscritas sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado; f)
11 Que manifiesto que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno
12 con los colindantes del predio objeto de la titularización, ni con
13 tercero alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al
14 GAD Municipal de Balao; g) Que manifiesto que con la
15 titularización que pretendo, no se está fraccionando, dividiendo o
16 desmembrando predios; h) Que conozco la normativa vigente para
17 este procedimiento y que asumen las consecuencias
18 administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo;
19 relevando a la Municipalidad, de toda responsabilidad sobre los
20 datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las
21 reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el
22 procedimiento que solicito; j) Que conjuntamente con mi cónyuge
23 no adeudamos al GAD Municipal de Balao; y, k) Que he pagado el
24 impuesto predial del año en curso del bien en mención.

25 **CLAUSULA ADICIONAL: Consentimiento para el Tratamiento**
26 **de Datos Personales de Categorías Especiales:** En
27 cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de
28 Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente en materia

1 de Protección de Datos Personales, el/la/los/las compareciente(s)
2 en la(s) calidad(es) en que comparece(n), declara(n) que conoce(n) la
3 política de privacidad de la Notaría, y autoriza(n) expresamente a la
4 (el) Notaria(o), el tratamiento de sus datos personales, así como los
5 datos personales de su(s) representado(s) niño(s), niña(s) y
6 adolescente(s) menor(es) de edad o mandante(s), que constan en el
7 contenido del presente instrumento y sus anexos, el
8 consentimiento aquí expresado se extiende a aquellos datos
9 personales de categorías especiales, tales como: etnia, identidad de
10 género, identidad cultural, religión, ideología, filiación política,
11 pasado judicial, condición migratoria, orientación sexual, datos de
12 salud, datos biométricos, y datos genéticos. Asimismo, autoriza(n)
13 el tratamiento de datos de salud, datos de personas con
14 discapacidad y sus sustitutos, relativos a la discapacidad.
15 El/la/los/las compareciente(s) ratifican que consentimiento aquí
16 expresado comprende única y exclusivamente los datos
17 personales contenidos en el presente instrumento y sus anexos.
18 El/la Notario/a realiza el tratamiento de los datos personales
19 contenidos en el presente instrumento, en estricto cumplimiento al
20 principio de publicidad de los actos notariales, y las facultades y
21 obligaciones legales inherentes a la actividad notarial, así como
22 para el archivo y almacenamiento de los datos en interés público,
23 conforme a lo establecido en la normativa vigente. Los datos serán
24 almacenados, archivados y gestionados conforme a los principios de
25 legalidad, necesidad, proporcionalidad y confidencialidad, respetando
26 en todo momento los derechos de los titulares de los mismos. Es todo
27 lo que manifiesto en honor a la verdad, para los fines legales
28 consiguientes. **HASTA AQUÍ LA DECLARACION INSERTA**, que

11

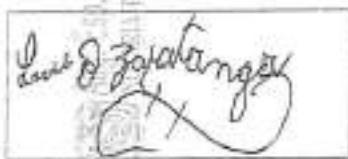


1. *Chlorophytum*



ESCAPEMENT

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de Identificación: 0100066307

Nombres del ciudadano: ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO

Condición del cedulado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/GUALACEO/SAN JUAN

Fecha de nacimiento: 28 DE JULIO DE 1944

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: INICIAL

Profesión: JORNALERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: PACHECO BUENO ZOILA HERMELINDA

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ZAPATANGA MARTIN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: YUNGA DOLORES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 22 DE JUNIO DE 2017

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 258-188-72056

258-188-72056

Ldo. Otón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Cédulación
Documento firmado electrónicamente



INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0100066307

Nombre: ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO

1. Información referencial de discapacidad:

Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carnet de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado: 250-188-72070



250-188-72070



1 con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las
2 partes y autorizadas por mí, el Notario, queda elevada a Escritura
3 Pública junto con los documentos anexos y habilitantes que se
4 incorporan, con todo el valor legal. Y, leída que fue íntegramente,
5 por mí el Notario al compareciente, se ratifica en lo expuesto y
6 firma junto a mí en unidad de acto. En cumplimiento de la Ley
7 Notarial, la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales
8 (LOPDP) y su Reglamento General (RLOPDP), los datos personales
9 proporcionados en este documento son autorizados por el/los
10 compareciente(s) al Notario/a para su uso, verificación,
11 tratamiento y archivo, los cuales reposarán además en los libros
12 de la Notaría Primera del cantón Balao conforme lo prevé la Ley
13 Notarial, de todo lo cual **doy fe**.

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

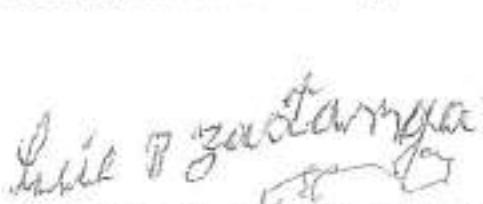
24

25

26

27

28



LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA

C.C. 0100066307

COMPARECIENTE



ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

Se otorgó ante mí, en fe de ello confiero
este 18 SEP 2025 testimonio que
rubro, firme y sello en ésta Ciudad de
Bogotá, 18 SEP 2025

M.R

Dalys J. Esp. Dalys Jessica González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO



Secretaria
PARA: Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

2 DIC 2025 Adm: SB
ASUNTO: Informe para trámite de Adjudicación de Bien Inmueble, del predio urbano registrado con el **código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, ubicado en el sector San Carlos - La Beatriz, conforme a la **especie valorada A-No. 060138**, presentada por **ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO**.

Antecedentes:

Con memorando n.º GADMB-SG-2025-8269-M de fecha 23 de septiembre de 2025, la Abg. Johana Loor de la Cruz, secretaria general, remite la **especie valorada No. 060138**, presentada **ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO**, relacionada con la solicitud de trámite **ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE** del predio urbano con el **código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, **lotización "LA BEATRIZ"**, ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1274-M de fecha 13 de octubre de 2025, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Aválus y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, donde Secretaria General, remite la **especie valorada No. 060138**, presentada **ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO**; y a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con el **código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, **lotización "LA BEATRIZ"**, ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CAYC-2025-485-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Coordinación de Aválus y Catastro, en atención al memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, informa que el predio urbano con el **código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, lo siguiente: cuadro de límites, medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIM el predio consta a nombre del **GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ**, el avalúo del terreno según catastro es de \$2.538.97 y adjunto levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-004-M de fecha 09 de enero de 2026, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, informa que el predio con el **código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o finca municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contiene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún lote de edificación por el poseedorario.

Bases Legales:

El artículo 61 del Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece entre las funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial:

Funciones y Responsabilidades:

“...a) Conocer, suscribir y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrativos dentro del ámbito de su competencia...”

“...b) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y dotación del sistema de control interno de las actividades de la Dirección...”



Memorando n.º GADMB-DGPyOT-2026-0032-M
Balao, 12 de enero de 2026

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informó que el predio con el código catastral # 09-03-50-004-004-026-018-000-000, NO ESTÁN AFECTADOS DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que reposa en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

At: Henry David Jiménez Quishpe.

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoria Jurídica
Archivo.



Balao, 16 de diciembre de 2025



Arq. Henry David Jiménez Quishpe
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

Econ. Priscila Trivillo Potes
Directora de Gestión Financiera

informe en atención a Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, de fecha 13 de octubre del 2025 Nro. GADMB-DGI-2025-1546-M, de fecha 09 de diciembre de 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-08-50-004-006-026-018-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización 'LA BEATRIZ'; solicitado por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-36-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especies valoradas N°. 060138, de fecha 01 de octubre de 2025, suscrita por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se proceda con la adjudicación especial administrativa de predio urbano de la lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-8269-M, de fecha 23 de septiembre del 2025, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 060138, suscrita por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'.

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, de fecha 13 de octubre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano y mediante memorando Nro. GADMB-DGI-2025-1546-M, de fecha 09 de diciembre de 2025 la Econ. Priscila Trivillo Potes- Directora de Gestión Financiera, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y t); que establece lo siguiente:

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

t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrencos;

Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos



Sección, 16 de diciembre de 2025

dentro de la jurisdicción cantonal de Balaó, capítulo II.

3. Informa

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
 2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
 3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
 4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
 5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:		Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:																													
Nº	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																														
1	<i>Linderos, mensuras y superficie:</i>																														
Código # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000																															
<table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 26 SOLAR: 18</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE 4; LA BEATRIZ; MZ 26 SOLAR 18</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200,00 m²</td> </tr> <tr> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td>Solar # 19</td> <td>Solar # 17</td> <td>Solar # 12</td> <td>Calle 4</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>20</td> <td>10</td> <td>10</td> </tr> </table>				NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 26 SOLAR: 18			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE 4; LA BEATRIZ; MZ 26 SOLAR 18			SUPERFICIE:	200,00 m ²			NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Solar # 19	Solar # 17	Solar # 12	Calle 4	10	20	10	10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 26 SOLAR: 18																														
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																														
DIRECCIÓN:	CALLE 4; LA BEATRIZ; MZ 26 SOLAR 18																														
SUPERFICIE:	200,00 m ²																														
NORTE	SUR	ESTE	OESTE																												
Solar # 19	Solar # 17	Solar # 12	Calle 4																												
10	20	10	10																												
2	<i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i>	<table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-026-018-000-000-000</td> </tr> <tr> <td>CODIGO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CODIGO:</td> <td></td> </tr> </table>		CODIGO:	09-03-50-004-006-026-018-000-000-000	CODIGO:		CODIGO:																							
CODIGO:	09-03-50-004-006-026-018-000-000-000																														
CODIGO:																															
CODIGO:																															
3	<i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i>	De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multifinalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ																													
		CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																												



4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:

AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS: (09-03-50-004-006-026-018-000-000-000)	3536,97
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	

Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad los solares no cuentan como predios productivos, se consideran como habitacionales de acuerdo a la inspección realizada por el auxiliar de catastro y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área urbana.

CÓDIGO: 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000

AÑOS	SUPERFICIE m ²		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2025	200.00	0.00	3536,97	\$ -	3536,97
2024	200.00	0.00	3536,97	\$ -	3536,97
2023	200.00	0.00	3536,97	\$ -	3536,97
2022	200.00	0.00	3536,97	\$ -	3536,97
2021	200.00	0.00	1612,63	\$ -	1612,63

5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:

LOTE # 18





Memorando Nro. GADM8-DGPyOT-CAyC-2025-485-M

Balao, 16 de diciembre de 2025

Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.

Informe de certificación que remito a usted, basándome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastro para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. IVÁN JIMÉNEZ GRANDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

Cc: Secretaría General Jurídico
Archivos

09/01/2026
15:01



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-006-M

Balao, 9 de enero de 2026



Arq. Henry Jiménez Q.
DIRECTOR DE GESTION DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 026 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8269-M, de fecha 23 de septiembre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 060138, realizada por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09 03 50 004 006 026 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización La Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, de fecha 13 de octubre de 2025, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, del bien inmueble del predio urbano con código catastral 09 03 50 004 006 026 018 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización La Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

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...”

“...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 y técnica vigente ...”

Informe:

En respuesta a Memorando N° GADMB-DGPyT-2025-1274-M, de fecha 13 de octubre de 2025, Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Arq. Henry Jiménez Quishpe, se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseedor ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO, petición presentada mediante especie valorada N° 060138, ubicado en el recinto San Carlos – La Beatriz, dentro de la jurisdicción



Comercio y
Servicios



+593 (4) 204-6200



secretariado.municipio.de.balao.gob.ec
www.municipio.de.balao.gob.ec



cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:

Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz": SOLAR 18 - MANZANA: 26 Coordenada Plana De Ubicación: 643878.00; 9678757.00		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor. Información deberá estar soportada con imagen del predio.	 	
		Ilustración 1: Si se visualiza edificación o construcción existente

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sagbaya
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL URBANO Y RURAL

Copia: Dirección de Gestión de Control Interno Institucional
Archivo.





Informe legal No. 018-PSM-GADMB-2026
Balao, 19 de enero del 2026



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

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SOLICITANTE

19 ENE 2026
15:48
BALAO - ECUADOR

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 058589, de fecha 17 de julio del 2025, por la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, con cedula de identidad No. 0702224924; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-5986-M, de fecha 17 de julio del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 058589, mediante el cual, la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 04 de la Manzana "27"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001537; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7896; certificado de Riesgo Nro. 5032; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01383, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 16 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1476-M, de fecha 12 de noviembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-394-M, de fecha 24 de octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-09-CAC, del solar 04 de manzana 27, con código 09 03 50 004 006 027 004 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-101-M, de fecha 20 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 027 004 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1653-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 006, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.6.- El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, expide la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao, el 30 de mayo de 2025, sancionada y promulgada el 27 de junio de 2025, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 604 del 19 de septiembre de 2025; y en su artículo 1 establece: "Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrenos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseicionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".

2.- Base legal del tema:-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

2.1.1. Art. 30.- *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y que, Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural"*; conforme lo establece el Art. 31 del mismo marco constitucional.

2.1.2.- Art. 66, numeral 26.- *"Se reconoce y garantizará a las personas: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas"*.

2.1.3.- Art. 321.- *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental."*

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)





2.2.1.- Art 4, literal f). -Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias."

2.2.2.- Art 54, El Literal a).- Son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e, implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal"; conforme lo indica el Literal i) de la misma disposición legal.

2.2.3.- Art. 55, literal b). - Parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2.2.4.- Art. 419 literal c). - Constituyen bienes de dominio privado "los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. (...) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

2.2.5.- Art. 426.- "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastrós de estos bienes se actualizarán anualmente".

2.2.6.- Art. 481.- "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

2.3.1.- Art 715.-la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ónimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

2.4. ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO.

2.4.1.- Art. 1.- "Objeto de la Ordenanza:- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus posesionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".





2.4.2.- Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. – “La presente Ordenanza, tiene la siguiente finalidad: 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseedores; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo”.

2.4.3.- Art. 3.- Ámbito de aplicación. – “La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previo informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro. b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido; privándose con ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus mórgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus Instituciones”.

2.4.4.- El Art. 14.- Reconocimiento de la Tenencia.- “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notaria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaría general (lo subrayado es mío).





2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. - "Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar".

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- De la adjudicación. - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, la Administrada Bustos Guarango Angela Guadalupe, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058589, de fecha 17 de julio del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostreco, del solar # 04, de la Manzana "27"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01383, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 16 de julio del 2025, justifica tener mas de 10 años de posesión del solar 04 de la manzana 27 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valorada No. 0058589, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, correspondientes al solar 04 de la manzana 27, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de que hace el señor Boconzaca Chungata Manuel Mesias, portadora de la cédula de identidad No. 0702467101 y de Quiteño Sumba Milton Moises portador de la identidad No. 0105250146, ambos domiciliados en el cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada manifiestan que la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, portador la cédula de ciudadanía No. 0702224924 se encuentra en posesión del solar 04 de la manzana número 27; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01383, en donde se observa que la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.





3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1476-M emite el informe relacionado al solar 04 de la manzana 27, con código predial No. 09 03 50 004 006 027 004 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-101-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-394-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-09-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 004 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #4; La Beatriz; Mz. 27 Solar 04		
Avalúo:	\$. 3.536,97		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 03	Solar # 05	Calle # 4	Solar # 33
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. 5032, en donde el Ing. Jose Chuya, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riego, certifica que el predio 09-03-50-004-006-027-004-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1633-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, mediante Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.006, de 16 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7910, donde refleja que el Solar # 04, de la Manzana "27"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 03 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 05, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 4, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 33 con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónoma.





Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- **Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del solar 04 de la manzana 27 de la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 04, de la Manzana "27", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

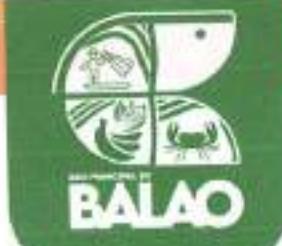
Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.
Archivo. -





Informe legal No 018-PSM-GADMB-2026
Balao, 19 de enero del 2026



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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPÉCIE VALORADA No 058589, de fecha 17 de julio del 2025, por la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, con cedula de identidad No. 0702224924; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-5986-M, de fecha 17 de julio del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 058589, mediante el cual, la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 04 de la Manzana "27"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001537; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro: 7896; certificado de Riesgo Nro. 5032; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01383, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 16 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1476-M, de fecha 12 de noviembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quispe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al Informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, no está afectadas dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-394-M, de fecha 24 de octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-09-CAC, del solar 04 de manzana 27, con código 09 03 50 004 006 027 004 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-101-M, de fecha 20 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 027 004 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1653-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 006, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.6.- El Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, expide la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao, el 30 de mayo de 2025, sancionada y promulgada el 27 de junio de 2025, publicada en el Registro Oficial Edición Especial 604 del 19 de septiembre de 2025; y en su artículo 1 establece: "Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrenos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseicionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

2.1.1. Art. 30.- *"Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; y que, Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural"*; conforme lo establece el Art. 31 del mismo marco constitucional.

2.1.2.- Art. 66, numeral 26.- "Se reconoce y garantizará a las personas: *"El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas"*.

2.1.3.- Art. 321.- *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir con su función social y ambiental."*

2.2.- CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)





2.2.1.- Art 4, literal f).- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias."

2.2.2.- Art 54, El Literal a).- Son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados "Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; e, implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal"; conforme lo indica el Literal i) de la misma disposición legal.

2.2.3.- Art. 55, literal b). - Parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2.2.4.- Art. 419 literal c). - Constituyen bienes de dominio privado "los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. (...) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

2.2.5.- Art. 426.- "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastratos de estos bienes se actualizarán anualmente".

2.2.6.- Art. 481.- "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

2.3.1.- Art 715.- la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tengo la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo".

2.4. ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO.

2.4.1.- Art. 1.- "Objeto de la Ordenanza.- Esta ordenanza tiene por objeto establecer los procedimientos de incorporación de bienes inmuebles vacantes o mostrencos ubicados dentro del área urbana o de expansión urbana del cantón Balao, al patrimonio municipal; titularización administrativa de predios en favor de sus poseicionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".





2.4.2.- Art. 2.- **Finalidad de la Ordenanza.** – "La presente Ordenanza, tiene la siguiente finalidad: 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrenkos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseicionarios; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo".

2.4.3.- Art. 3.- **Ámbito de aplicación.** – "La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrenkos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previo informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro. b) Los predios circunscribidos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido; privándose con ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus márgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus Instituciones".

2.4.4.- El Art. 14.- **Reconocimiento de la Tenencia.**– "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, público e ininterrumpida y notaria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal".

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaría general (lo subrayado es mío).





2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. – "Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar".

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- De la adjudicación. - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao , se desprende que, la Administrada Bustos Guarango Angela Guadalupe, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058589, de fecha 17 de julio del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 04, de la Manzana "27"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentando los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes mencionada: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01383, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 16 de julio del 2025, justifica tener mas de 10 años de posesión del solar 04 de la manzana 27 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valorada No. 0058589, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-027-004-000-000, correspondientes al solar 04 de la manzana 27, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de que hace el señor Boconzaca Chungata Manuel Mesias, portadora de la cédula de identidad No. 0702467101 y de Quiteño Sumba Milton Moises portador de la identidad No. 0105250146, ambos domiciliados en el cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada manifiestan que la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, portador la cédula de ciudadanía No. 0702224924 se encuentra en posesión del solar 04 de la manzana número 27; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01383, en donde se observa que la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.





3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum N°. GADMB-DGPYOT-2025-1476-M emite el informe relacionado al solar 04 de la manzana 27, con código predial N°. 09 03 50 004 006 027 004 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: N°. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-101-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando N°. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-394-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN N°. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-09-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 004 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #4; La Beatriz; Mz. 27 Solar 04		
Avalúo:	\$ 3.536,97		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 03	Solar # 05	Calle # 4	Solar # 33
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo N°. 5032, en donde el Ing. Jose Chuya, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riego, certifica que el predio 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1633-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.006, de 16 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral N°. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7910, donde refleja que el Solar # 04, de la Manzana "27"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 03 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 05, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 4, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 33 con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo





Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del solar 04 de la manzana 27 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora Bustos Guarango Angela Guadalupe ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrenos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 04, de la Manzana "27", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Memorando Nro. GADMB-DGF-2025-1633-M
Balao, 16 de diciembre de 2025

PARA: Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Entrega de Certificación.

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando N° GADMB-SG-2025-5986-M suscrito por la Abg. Johanna Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 058589 realizada por BUSTOS GUARANGO ANGELA GUADALUPE, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice la TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

"(...)"

TÍTULO I PRINCIPIOS GENERALES

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;*
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;*
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;*
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas;*
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;*
- f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el órbito de sus respectivas competencias;*
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;*
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,*





i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.

Art. 54.- Funciones.- *Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- *Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- *Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:

- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;*

Art. 426.- inventario.- *Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.*

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- *La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:*

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Art. 481.- Lotes, fajos o excedentes.- *Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajos o excedentes provenientes de errores de medición.*

Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos (...).





ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- *Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:*

numeral 2) Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...)".

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sirvase encontrar la Certificación correspondiente al código catastral 090350004006027004000000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-482-M de fecha 16 de diciembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros, y a la pericia realizada por el Sr. Guillermo Aragundi Galarza, Coordinador de Comisaría, Policias y Guardias Municipales e informado mediante Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CCPyGM-2025-0551-M, de fecha 09 de diciembre de 2025, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 7896 de fecha 27 de enero de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permite informar para los fines pertinentes.

Atentamente,


Ecol. Priscilla Triviño Potes

DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA

C.C.:

- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.



Comercio 206 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Memorando Nro. GADMB-DGF-2025-1632-M
Balao, 16 de diciembre de 2025

PARA: Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA

ASUNTO: Entrega de Certificación.

SEDE A.A.B MUNICIPAL DE BALAO
SEDE SECRETARÍA

FECHA: 16.12.2025 R
HORARIO: 15:55
PAÍS: ECUADOR

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando Nro GADMB-SG-2025-6602-M; Memorando Nro GADMB-SG-2025-6603-M; Memorando Nro GADMB-SG-2025-6604-M y Memorando Nro GADMB-SG-2025-6605-M suscritos por la Abg. Johanna Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 059000, 058996, 058998 y 058999, realizada por SIGUENCIA JARA CELSO RIGOBERTO Y LOPEZ JARA GLORIA ESPERANZA, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice la TITULARIZACIÓN O ADJUDICACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

"..."

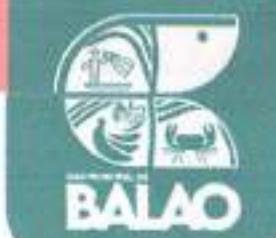
TÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;*
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;*
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;*
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.*
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;*
- f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias;*
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;*





- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,*
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.*

Art. 54.- Funciones.- *Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:*

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;*
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanística, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;*

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- *Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;*

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.*

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- *Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.*

Constituyen bienes del dominio privado:

- c) Los bienes mestrenos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;*

Art. 426.- inventario.- *Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizadas del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.*

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- *La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:*

- a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,*
- b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.*

Art. 481.- Lotes, fajos o excedentes.- *Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajos o excedentes provenientes de errores de medición.*





Para el efecto del presente artículo se entienden mostrenos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos mediante ordenanza establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrenos (...)".

ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENOS DEL CANTÓN BALAO

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- *Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:*

numeral 2) Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...)".

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sírvase encontrar la Certificación correspondiente a los códigos catastrales 09035000400602800800000000, 09035000400602800400000000, 09035000400602800700000000, 09035000400602800600000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-452-M de fecha 27 de noviembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros y a la pericia realizada por el Sr. Guillermo Aragundi Galarza, Coordinador de Comisaria, Policias y Guardias Municipales e informado mediante Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CCPyGM-2025-0443-M, de fecha 03 de diciembre de 2025, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 7932, 7934, 7935 y 7936 de fecha 29 de julio de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permite informar para los fines pertinentes.

Atentamente,


Priscilla Triviño Rojas
Econ. Priscilla Triviño Rojas
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
C.C.:
- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.





Balao, 24 de octubre de 2025

PARA:

Arq. Henry David Jiménez Quishpe
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

ASUNTO:

Informe en atención a Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1101-M, de fecha 16 de SEPTIEMBRE del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Loteación "LA BEATRIZ".

21 OCT 2025
08:20
Firma

En consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-09-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 058589, de fecha 17 de julio de 2025, suscrita por, BUSTOS GUARANGO ANGELA GUADALUPE, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización "La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-5G-2025-5986-M, de fecha 1 de julio del 2025, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 58589 suscrita por BUSTOS GUARANGO ANGELA GUADALUPE, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, "LA BEATRIZ".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1101-M, de fecha 16 de septiembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base legal

Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y t); que establece lo siguiente:

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

t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones; partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;

Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros





Balao, 24 de octubre de 2025

para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse;
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales;
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación;
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

Nº	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																				
1	<i>Linderos, mensuras y superficie:</i> <table border="1"><tr><td>NOMBRE DEL PREDIO</td><td>LOT. LA BEATRIZ MZ: 27 SOLAR:4</td></tr><tr><td>UBICACIÓN:</td><td>San Carlos/Lotización La Beatriz</td></tr><tr><td>DIRECCIÓN:</td><td>CALLE # 4; LA BEATRIZ; MZ 27 SOLAR 04</td></tr><tr><td>SUPERFICIE:</td><td>200.00 m²</td></tr><tr><td>NORTE</td><td>SUR</td><td>ESTE</td><td>OESTE</td></tr><tr><td>Solar # 3</td><td>Solar # 5</td><td>Calle # 4</td><td>Solar # 33</td></tr><tr><td>20</td><td>20</td><td>10</td><td>10</td></tr></table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 27 SOLAR:4	UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz	DIRECCIÓN:	CALLE # 4; LA BEATRIZ; MZ 27 SOLAR 04	SUPERFICIE:	200.00 m ²	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Solar # 3	Solar # 5	Calle # 4	Solar # 33	20	20	10	10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 27 SOLAR:4																				
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																				
DIRECCIÓN:	CALLE # 4; LA BEATRIZ; MZ 27 SOLAR 04																				
SUPERFICIE:	200.00 m ²																				
NORTE	SUR	ESTE	OESTE																		
Solar # 3	Solar # 5	Calle # 4	Solar # 33																		
20	20	10	10																		
2	<i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i> <table border="1"><tr><td>CODIGO:</td><td>09-03-50-004-006-027-004-000-000-000</td></tr></table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-027-004-000-000-000																		
CODIGO:	09-03-50-004-006-027-004-000-000-000																				
3	<i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i> <table border="1"><tr><td>CONTRIBUYENTE:</td><td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td></tr></table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																		
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																				
4	<i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</i> <table border="1"><tr><td>AVALUO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td><td>\$ 4244,37</td></tr></table>	AVALUO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	\$ 4244,37																		
AVALUO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	\$ 4244,37																				





Balao, 24 de octubre de 2025



Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.

Informe de certificación que remito a usted, basándome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

ING. IVÁN JIMÉNEZ GRANDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.G. Secretaría General/Jurídicos
Archivos