



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 día.
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 Llor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL**  
Copia: 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 Secretaria 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.





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 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.- 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 todas las 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"*.

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 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 mastrencos, 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 mastrencos 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 expansión urbana, centros poblados urbano, 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, el Administrado Calle Sarmiento Manuel Hipolito, 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 menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01750, celebrada ante la Notaría 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 Juella 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 Hipolito, portador la cédula 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 Hipolito, 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 m2		
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 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, 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 posesionario.

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 Hipolito 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 Secretaria 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-CPIUR-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 m2		
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 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, 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. 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000, 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 poseionario.

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 Hipolito 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. -







MUNICIPIO DE BALAO  
SECRETARÍA

12 DEC 2025

15:48

Memorando 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 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.



Comercio 205 y  
8 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



**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, fajas o excedentes.-** Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos 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 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: 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 permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Econ. Priscilla Trujillo Potes  
**DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA**



C.C.I.

- 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	090350004006029018000000000	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**





Secretaría



Memorando n.º GADMB-DGPyOT-2025-0034-M  
Balao, 12 de enero de 2026

PARA: Abg. Johana Alejandra Loor 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 ENE 2026  
J. 58

Antecedentes:

Con memorando n.º GADMB-SG-2025-8007-M de fecha 14 de septiembre de 2025, la Abg. Johana Loor 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 Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, donde Secretaría 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 Avalúos 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 linderos, medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIM el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CANTON BALAO - I.O.T. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastro es de \$5.509,37 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-005-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 fracción 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 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:

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





Memorando n.º GADMB-DGPyOT-2026-0034-M  
Balao, 12 de enero de 2026

"...b) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección..."

**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, 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 remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
BALAO  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE  
PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica  
Archivo.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
BALAO



09 26 24 200



mailto:info@balao.gub.ve  
mailto:comunicacion@balao.gub.ve





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

Balao, 17 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 al Memorando No. GADMB-DGPOT-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/ Lotización "LA BEATRIZ" Solicitado por CALLE SARMIENTO MANUEL HIPOLITO

De mi consideración:

**CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOT-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 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-DGPOT-2025-1251-M, de fecha 06 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.

**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 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 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:


N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																															
1	<b>Linderos, mensuras y superficie:</b> Código # 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000																															
	<table><tr><td>NOMBRE DEL PREDIO</td><td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 29 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 2; LA BEATRIZ; MZ 29 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 # 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/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE 2; LA BEATRIZ; MZ 29 SOLAR 18			SUPERFICIE:	200,00 m²			NORTE	SUR	ESTE	OESTE	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/Lotización La Beatriz																															
DIRECCIÓN:	CALLE 2; LA BEATRIZ; MZ 29 SOLAR 18																															
SUPERFICIE:	200,00 m²																															
NORTE	SUR	ESTE	OESTE																													
Solar # 17	Calle E	Calle 2	Solar # 19																													
20	20	10	10																													
2	<b>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</b>	<table><tr><td>CODIGO:</td><td>09-03-50-004-006-029-018-000-000-000</td></tr><tr><td>CODIGO:</td><td></td></tr><tr><td>CODIGO:</td><td></td></tr><tr><td>CODIGO:</td><td></td></tr></table>			CODIGO:	09-03-50-004-006-029-018-000-000-000	CODIGO:		CODIGO:		CODIGO:																					
CODIGO:	09-03-50-004-006-029-018-000-000-000																															
CODIGO:																																
CODIGO:																																
CODIGO:																																
3	<b>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</b>	De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multifinanciero), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ																														
		<table><tr><td>CONTRIBUYENTE:</td><td>GAD MUNICIPAL DE BALAO- LOT. LA BEATRIZ</td></tr></table>			CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO- LOT. LA BEATRIZ																										
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO- LOT. LA BEATRIZ																															
4.	<b>El respectivo avalúo del predio que se solicita</b>	<table><tr><td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:( 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000)</td><td>5509,37</td></tr></table>			AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:( 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000)	5509,37																										
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:( 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000)	5509,37																															





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

Balao, 17 de diciembre de 2025

	<b>adjudicación:</b>	<p>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.</p> <p>CODIGO: 09-03-50-004-006-029-018-000-000-000</p> <table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">AÑOS</th><th colspan="2">SUPERFICIE m2.</th><th rowspan="2">VALOR TERRENO (\$)</th><th rowspan="2">VALOR EDIFICACION</th><th rowspan="2">VALOR PROPIEDAD (\$)</th></tr><tr><th>TERRENO</th><th>EDIF.</th></tr></thead><tbody><tr><td>2025</td><td>200.00</td><td>0.00</td><td>5509,37</td><td>\$ -</td><td>5509,37</td></tr><tr><td>2024</td><td>200.00</td><td>0.00</td><td>5509,37</td><td>\$ -</td><td>5509,37</td></tr><tr><td>2023</td><td>200.00</td><td>0.00</td><td>5509,37</td><td>\$ -</td><td>5509,37</td></tr><tr><td>2022</td><td>200.00</td><td>0.00</td><td>5509,37</td><td>\$ -</td><td>5509,37</td></tr><tr><td>2021</td><td>200.00</td><td>0.00</td><td>2511,91</td><td>\$ -</td><td>2511,91</td></tr></tbody></table>	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
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	<b>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:</b>	<p><b>LOTE # 18</b></p> 																																						
<p>Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.</p> <p>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.</p> <p>Particular que comunico para los fines pertinentes.</p> <p>Atentamente,</p>																																								



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

Balao, 17 de diciembre de 2025

  
ING. IVAN JIMENEZ 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.

F.C.2. ARCHIVO







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. °: 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. °: 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 poseionario **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 posesionario. Información deberá estar soportada con imagen del predio.	 <i>Ilustración 1: Si se visualiza edificación o construcción existente</i>	

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


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

Copia: Dirección de Gestión de Control Interno Institucional  
Archivo.







Memorando n.º: GADMB-SG-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..."

"...l) 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 #090350004006029018000000000**, 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. Adrian Pesantez Reyes / DIRECTOR DE GESTION DE MEDIO AMBIENTE  
Archivo.-



G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
DIA. DE GESTION DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGO

BALAO A: 18 SEP 2025

RECIBIDO POR: [Signature]  
HORA: 10:04  
BALAO - ECUADOR

[Signature]  
18 SEP 2025  
09H45  
BALAO - ECUADOR

RECIBIDO  
17 SEP 2025  
10:00  
DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA



Comercio 205 y  
5 de junio



(+593-4) 274-6200



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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
**MUNICIPAL DE BALAO**

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 059961

## SOLICITUD

**NOMBRE DEL SOLICITANTE: CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO**

**NACIONALIDAD:** ECUATORIANA

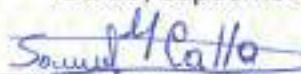
**DOMICILIO:** CANTÓN BALAO.

**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 # 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

  
**FIRMA DEL SOLICITANTE**

C.I. 030124444-8

  
G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARÍA  
18 SEP 2025  
0945  
REGISTRADOR

**VALIDO POR 30 DÍAS**

  
G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
CANCELADO  
18 SEP 2025  
0945  
TESORERÍA



## CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERÍA Nro.: 802



### CERTIFICA

Que **NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION**

	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 al presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes

Válido durante 30 días.

Balao, 16-09-2025



SECRETARIO MUNICIPAL




TESORERA MUNICIPAL

REPUBLICA DEL ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR

MINISTERIO DEL INTERIOR

MINISTERIO DEL INTERIOR



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CALLE  
SARMIENTO  
NOMBRES  
SAMUEL HIPOLITO  
NACIONALIDAD  
ECUATORIANA  
FECHA DE NACIMIENTO  
07 NOV 1968  
LUGAR DE NACIMIENTO  
CAÑAR AZOGUES  
COTACACHI  
FECHA DEL TITULAR

SEXO  
HOMBRE  
No. DOCUMENTO  
847734005  
FECHA DE VENCIMIENTO  
12 ENE 2023

NUN0301244448

*Samuel Calle*

WATCAN  
128931

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
CALLE HERIBERTO  
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
SARMIENTO JULIA  
ESTADO CIVIL  
SOLTERO

CODIGO ECUATORIANO  
E 12301232  
TIPO SANGRE  
B/R

EDAD  
54

LUGAR Y FECHA DE EMISION  
NARANJAL 12 ENE 2023

*F. Alvarado*  
DIRECTOR GENERAL



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





## CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERÍA No. 682



### 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 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

TESORERA MUNICIPAL



R.U.C.: 0900002190001

CAJA 04



R.U.C.: 0900002190001

CAJA 04

Comprob. Nro. 001-004-000078191

RUC: 0900002190001

Cliente	GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Ruc/Cedula:	0090825533
Domicilio	BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"	Modulo:	Catastro Urbano
Emission:	02/01/2025	Recaudador:	YGRANDA
Referencia:	0903500040060290180000000000 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: 18 Area total: 200.00 Area con construccion: 0.0 Avaluo: 5509.37		
Cant	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1,00	Bombos	0,83	0,83
1,00	Impuesto Predial Urbano	6,89	6,89
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5

Iva 12%	
Descuento 3%	0,21
Exoneracion	0
Intereses	0,0
Valor Total	12,51

FINANCIERO

TESORERO

RECAUDADOR

Titulo de Credito:1335517. Su factura electronica sera enviada a su correo  
(en el correo se puede descargar en su celular con el codigo QR adjunto a  
partir de la fecha de emision de la factura).

www.municipalidad-balao.gob.ec

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

BALAO: 09 SEP 2025 HORAS

REGISTRADO EN EL CENTRO DE REGISTRO DE LA MUNICIPALIDAD

Como Nro. 001-004-000078191

AMBIENTE: PRODUCCION EMISION: NORMAL

Ruc/	0090825533
Cliente:	GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Direccion:	BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emission:	02/01/2025
Referencia:	0903500040060290180000000000
Fecha	05/05/2025 13:21:37
Concepto:	Emission: 2025 Direccion Predio: CALLE 2 entre LA BEATRIZ MZ: 29 SOLAR: 18 Area total: 200.00 Area con construccion: 0.0 Avaluo: 5509.37

Cant	Descripcion	V. Unit	V. Total
1	Bombos	0,83	0,83
1	Impuesto Predial Urbano	6,89	6,89
1	Servicios Administrativos	5,00	5

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

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORA

ORIGINAL: CONTRIBUYENTE, CC: CONTRIBUYENTE EMPRESA MIEMBRO,  
LOCALIZACION: CONTRIBUYENTE

www.municipalidad-balao.gob.ec

Direccion: Comercio 205 y 5 de junio - Telefonos: 296200 - 296201





# GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

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

DÍA	MESES	AÑO
0	9	2025

No. 0001803

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO		
CLAVE CATASTRAL:	09-03-50-004-008-028-018-000-000-000	
MATRICULA INMOBILIARIA:		
PROPIETARIO / POSEEDOR:	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE	C.C / RUC 0090925533
REPRESENTANTE LEGAL:		C.C / RUC
CONYUGUE		

DATOS DEL CATASTRO			
NARRAZA			
TERRENO			
DEPARTAMENTO		LOCAL	
EDIFICIO		PISO	
DIRECCIÓN	CALLE 2 : LA BEATRIZ M2: 28 SOLAR: 18		
PARROQUIA	BALAO		
CIRCUITO	San Carlos		

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO			
OTORGANTE			
MOTIVACIÓN		CANTÓN	BALAO
REGISTRO DE PROPIEDAD		OTROS	
FECHA INSCRIPCIÓN		OTROS	
ÁREA TERRENO	200.00m2		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN			
NÚMERO DE PISOS		NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE BLOQUES		NÚMERO DE LADO	0
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL		ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	
PERÍMETRO	80 m		
ÁREA CALCULADA	200.00 m2		

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

DATOS LINDEROS		
LINDEROS	MEDIDAS	
NORTE	SOLAR # 17	20.00
SUR	CALLE E	20.00
ESTE	CALLE 2	10.00
OESTE	SOLAR # 19	10.00
ÁREA TERRENO	200.00 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
200 m2	5509.37			5509.37	

SITUACIÓN DEL PREDIO				
APRC. EDR:	NINGUNO	AFC. TIE	NINGUNO	TPO AFECIÓN: 3

AVALUO POR BLOQUE:				
NRO. BLOQUE	NRO. PISO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONST	TOTAL AVALUO

**OBSERVACIONES**

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRÁMITE LEGALIZACIÓN.

ELABORADO: EPAYÉS

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTROS  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GAD MUNICIPAL DE BALAO Dir. Comercio 305 y 5 de Junio - Telef: (04) 2746-280 - RUC: 096002180001

7982



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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: miércoles, 5 de diciembre de 2018  
 Parroquia: Balao  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cod Catastral/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**LINDEROS REGISTRALES:**

\*\*\*\*\*LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ"\*\*\*\*\*

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	Area	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Resolución Administrativa de Partición y Adju.	519	06/11/2018	2,892

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:****REGISTRO DE PROPIEDADES****1.1 Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación**

Inscripción el: martes, 6 de noviembre de 2018

Folio: 6 Folio Inicial: 2,892 - Folio Final: 2,896

Número de Inscripción: 519 Número de Repertorio: 637

Oficina donde se guardó el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cantón: Balao

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

Escritura/Juleta/Resolución:

Fecha de Resolución:

**1.- 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 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 Lotización "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, VAUCAN 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 EDESON GEOVANNY, Área: 200,00 Mts2.
- 13.- Solar # 001, manzana # 14, QUITENÑO SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts2.
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITENÑO 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, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts2.
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANCHITO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts2.
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHITO 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 ARCENIO 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 ATARIGUANA 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, ARMUJOS PINEDA MARIA, Área: 200,00 Mts2.
- 46.- Solar # 011, manzana # 32, MATUTE ARCHABALA MARIA, Área: 173,60 Mts2.
- 47.- Solar # 012, manzana # 32, MATUTE ARCHABALA 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 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: 329,55 Mts2
- 69.- Solar # 020, manzana # 36, ALAYA 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 Dayis Jessica Gonzalez Jimenez con fecha 04 de octubre del 2018.

h.- Aprobados, Notarías y Domicilio de las Partes.

Código  
Unidad de Notaría

Código R.R. C.  
09-68002100001

Nombre y/o Razón Social  
Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao

Domicilio (1/2)

Ubicación  
Balao

**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

<i>Libro</i>	<i>Número de Inscripciones</i>	<i>Libro</i>	<i>Número de Inscripciones</i>
Propiedades	1		

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

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

Emisido a las: 12:09:26 del viernes, 22 de agosto de 2025

Dirección:  
2016-0110



VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 15.00

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

**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 CANTON BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01750						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE AGOSTO DEL 2025, (13:33)						
OTORGANTES							
GRUPO OTORGANTE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0301244445	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
OTORGADO							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
CANTÓN		CANTÓN	CANTÓN				
GUAYAS	BALAO	BALAO					
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		SOLAR NUMERO DIECIOCHO DE LA MANZANA VEINTINUEVE					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

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



001-002-000034860

20250903000P01750

**ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN  
JURAMENTADA DE POSESION QUE  
HACE EL SEÑOR SAMUEL HIPOLITO  
CALLE SARMIENTO.-  
CUANTÍA: INDETERMINADA  
DE DOS COPIAS**

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

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(a) 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 BALAO



REPUBLICA DEL ECUADOR

REPUBLICA DEL ECUADOR  
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CENSADO

CONDICION CIUDADANIA

APPELLIDO  
CALLE  
SARMIENTO

NOMBRES  
SAMUEL HIPOLITO

NACIONALIDAD  
ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO  
17 NOV 1988

LUGAR DE NACIMIENTO  
CANAR AZOQUE

CANTON  
CANTON

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

FECHA DEL TITULAR  
12 ENO 2023

APPELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

CALLE NEPOMENTO

APPELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

SARMIENTO JULIA

ESTADO CIVIL

SOLTERO

CÓDIGO NACIONAL

010300002

TPO BARRIO NRO

CONVITE

SI

LUGAR Y FECHA DE EMISION

BARAHUAL 12 ENO 2023

Falvo  
DIRECTOR GENERAL



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

NUL0301244448

Samuel Falvo

SEXO  
HOMBRE  
No DOCUMENTO  
047734055  
FECHA DE VERIFICACION  
12 ENO 2023

NACIONAL  
12021



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

CERTIFICADO DE VOTACION  
12 DE ENO DE 2023 - BARAHUAL

CALLE SARMIENTO SAMUEL  
HIPOLITO

PROVINCIA GUAYAS  
CANTON BARAHUAL  
PARROQUIA BARAHUAL

40771783  
0301244448

0301244448

Samuel Falvo

030124444-8



DOY FE: Que en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial que la impreso por (2) copias en fotocopia(s) (en sus) exactas, con sus (s) y con sus (s) al (s) la(s) documental(s) original(es) que me ha (por) exhibido (s) y me ha (s) en su totalidad de su contenido.

BALAO,

23 ENO 2023  
Dalys González Jiménez

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

ESPACIO EN BLANCO



## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0301244448

Nombres del ciudadano: CALLE SARMIENTO SAMUEL HIPOLITO

Condición del cedulaado: 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



Esc. Pedro González Jiménez  
FIRMA DEL CANTÓN BALAO  
Abg. NOTARIAL

Samuel Calle



N° de certificado: 254-179-43298



254-179-43298

Ldo. Ottón José Rivedeneira González  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
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 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: 22 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 256-179-43301



256-179-43301



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

*Samuel Calle*

**SAMUEL HIPOLITO CALLE SARMIENTO**

**C.C. 0301244448**

**COMPARECIENTE**

*[Signature]*

**ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ**  
**NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**



**M.R**

Se otorga ante mí, en fe de ello confiero  
este 21 AGO 2025 testimonio, que  
rubrico, firme y sello en esta Ciudad de

Balao, 21 AGO 2025

*[Signature]*  
Abg. Esp. Dalys González Jiménez  
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO



CONTRATO PRIVADO DE  
COMPRAVENTA, 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:**  
**COMPRAVENTA.-** 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 "V", con una cabida de

DOSCIENTOS METROS CUADRADOS (200.00 MTS<sup>2</sup>), 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 use, 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 integralmente 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 legítima conveniencia a sus intereses, y que la compra la hace con dinero propio, y para constancia firman en unidad de acto.

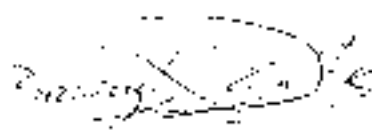
**MARIA BEATRIZ MOLINA MORALES DE AGUIRRE.**

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 **Reto. 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: 0988798868**



### **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**

APellidos y nombres del padre  
FAJARDO SIGUA LUIS OCTAVIO  
APellidos y nombres de la madre  
RODRIGUEZ MARIA ELVA  
ESTADO CIVIL  
CASADO

APellidos y nombres del cónyuge o conviviente  
CONTRERAS ARREAGA ROSA ANGELICA  
Lugar y fecha de emisión  
NARANJAL 06 SEP 2024

CÓDIGO DACTILAR  
V3343V4342  
TIPO SANGRE NR

Donante  
No donante



DIRECTOR GENERAL

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

CELEULA DE  
IDENTIDAD



NUL0923371306

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y EDUCACIÓN  
CONDICIÓN CIUDADANÍA

APellidos  
FAJARDO  
RODRIGUEZ  
Nombres  
FREDDY MARCELO  
Nacionalidad  
ECUATORIANA  
Fecha de nacimiento  
01 JUN 1988  
Lugar de nacimiento  
GUAYAS NARANJAL  
Firma del titular

SEXO  
HOMBRE  
No documento  
093737173  
Fecha de vencimiento  
06 SEP 2034  
NAT/IDN  
328474



CÉDULA DE  
IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CIRCULACIÓN

APellidos: CALLE JUELA

CONDICIÓN CIUDADANA

NOMBRES  
FABIAN GEOVANNY

NACIONALIDAD

ECUATORIANA  
FECHA DE NACIMIENTO  
05 OCT 1991

LUGAR DE NACIMIENTO  
GUAYAS GUAYASQUE  
TERRITORIO

FIRMA DEL TITULAR

SEXO

HOMBRE

Nº DOCUMENTO

997535183

FECHA DE VENCIMIENTO

01 OCT 2034

NAT/CM

834855



NUL0105991251

*[Signature]*

APellidos y nombres del padre

CALLE SARRMENTO SEGUNDO HERBERTO

APellidos y nombres de la madre

JUELA BERMEO FLOR DEL ROCIO

ESTADO CIVIL

SOLTERO

CÓDIGO DACTILAR

E11331222

TIPO SANGRE O+

DONANTE

No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

NARANJAL 01 OCT 2024

DIRECTOR GENERAL



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



Informe legal No 015-PSM-GADMB-2026  
Balao, 19 de enero del 2026

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

GAD MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARÍA

19 ENE 2026 10:30  
BALAO - ECUADOR

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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 Secretaria 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. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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 <sup>2</sup>		
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 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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, traslada 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-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 poseionario.

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 Aparentemente,



Ab. Carlos Zerna Cadena  
PROCURADOR SINDICO 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. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúo 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. 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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.





22 DEC 2025

15:40

Memorando Nro. GADMB-DGF-2025-1680-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-2025-8952-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-SG-2025-8952-A -M	0060562	090350004006011006000000000	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 Triviño Potes  
**DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA**



Secretaría



PARA: Abg. 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 # 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos - La Beatriz, conforme a la especie valorada A-No. 060562 presentada 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 # 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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 Secretaria 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 Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con el código catastral # 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-497-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 # 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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 CANTON BALAO - LOT. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastros 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-CPIUyR-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 # 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000, 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 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:

"...a) Conocer, sustanciar 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

"...Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección..."

**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, informo que el predio con el código catastral # 09-03-50-004-004-011-004-000-000-000, NO ESTÁN AFECTADOS DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica  
Archivo.



GOBIERNO AUTÓNOMO  
DECENTRALIZADO  
DEL CANTÓN BALAO



TELÉFONO: 09-26-4234



GOBIERNO AUTÓNOMO DECENTRALIZADO  
DEL CANTÓN BALAO





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

Balao, 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. GADMB-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 09-08-50-004-006-011-006-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/Lotización "LA BEATRIZ".

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-44-CAC									
CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"									
<b>1. Antecedentes</b>									
<p>Mediante especie valorada N°. 060562, de fecha 16 de octubre de 2025, suscrita por, <b>FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS</b> debidamente representado por su apoderada General la Sra. <b>LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE</b>, 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...".</p> <p>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, indica 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, <b>FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS</b> debidamente representado por su apoderada General la Sra. <b>LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE</b>, 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".</p> <p>En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPYOT-2025-1370-M, de fecha 22 de octubre 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, urbano.</p>									
<b>2. Base Legal</b>									
<p>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:</p> <p>"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;"</p> <p>f) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;</p> <p>Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a</p>									





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. Línderos, 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:

#### N° INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA

##### 1. Línderos, mensuras y superficie:

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 <sup>2</sup>		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 5	Solar # 7	Calle 1	Margen de Protección de Estero
13,00 m.	13,00m	10,00 m.	10,00 m.

##### 2. Código catastral del Inmueble a adjudicarse:

CODIGO: 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000

##### 3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:

De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multifinanciero), y revisados los archivos físicos, el predio consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTON BALAO - LOT. LA BEATRIZ

CONTRIBUYENTE: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ



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

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 m2.		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. IVÁN JIMÉNEZ GRANDA

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.

Cita: Archivos





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 50 004 006 011 006 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por **FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS**.

#### Antecedentes:

Con Memorando n. °: 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,° 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. °: 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 poseionario **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







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 poseionario. 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 Sagbay  
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL URBANO Y RURAL

Copia: Dirección de Gestión de Control Interno Institucional  
Archivo.





Cambio

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



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

Arg. 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 Orgánica – 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. Loo De La Cruz  
SECRETARIA GENERAL.

Anexo:

- Copia de Solicitud N°0060562
- Copia de pago del Predio-Certificado de No Aduddar
- 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 Triviño Potes / DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA
- Ing. Adrian Pesantoz Reyes / DIRECTOR DE GESTION DE MEDIO AMBIENTE
- Archivo-







GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
**MUNICIPAL DE BALAO**

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 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 # 090350004006011006000000000, 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

Balao, octubre 16 del 2025

*Luciana Fajardo*  
**FIRMA DEL SOLICITANTE**

C.I. 092923883-0



**VALIDO POR 30 DÍAS**





## CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERIA Nro.: 919



### 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 FAJAR 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

SECRETARÍA  
GENERAL



TESORERA MUNICIPAL





R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04

0067563

Comorb. Nro. 001-004-000083738

RUC: 0960002190001



**Cliente:** GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ  
**Domicilio:** BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"  
**Emisión:** 02/01/2025  
**Referencia:** 0903500040060110060000000000 CALLE # 1 entre LA  
**Concepto:** Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE # 1 entre LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6 Área total: 130.00 Área  
 con construcción: 0.0 Avalúo: 2236.09

**Ruc/Cedula:** 0090825574  
**Módulo:** Catastro Urbano  
**Recaudador:** YGRANDA  
**Fecha Pago:** 18/08/2025 13:24:03

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
Exoneración	0
Intereses	0,0
Valor Total	8,42

FINANCIERO

TESORERO

RECAUDADOR

Título de Crédito: 1335533. Su lectura electrónica será enviada a su correo  
 (sn@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el código QR adjunto a  
 partir de las 20H00

www.municipiodebalao.gob.ec/



18 AGO 2025

TESORERÍA

ORIGINAL CONTRIBUYENTE  
 COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL  
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Teléfono: 2746200 - 2746 845



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04

0067563



Comorb. Nro.

AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

**Ruc/** 0090825574  
**Cliente:** GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA  
**Dirección:** BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5  
**Emisión:** 02/01/2025  
**Referencia:** 0903500040060110060000000000  
**Fecha:** 18/08/2025 13:24:03  
**Concepto:** Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE # 1  
 entre LA BEATRIZ MZ: 11 SOLAR: 6 Área  
 total: 130.00 Área con construcción: 0.0  
 Avalúo: 2236.09

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
Exoneración	0
Intereses	0,0
Valor Total	8,42

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

ORIGINAL CONTRIBUYENTE, CC: COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL,  
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Teléfono: 2746200 - 2746 845



# GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

## COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO INFORMACIÓN CATASTRAL Y PREDIAL URBANO

DÍA	MES	AÑO
30	9	2025

No. 0001656

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO			
CLAVE CATASTRAL:	09-03-50-004-006-011-006-000-000-000		
MATRÍCULA INMOBILIARIA:			
PROPIETARIO / POSEEDOR	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE	C.C / RUC	0090825574
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		
AREA CALCULADA	130,00 m2		

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
ACERAS Y BORDELLOS	SIN INFORMACION
TIPO NIVEL	A NIVEL
ESTADO TERRENO	SIN CONSTRUCCION
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		

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

SITUACIÓN DEL PREDIO			
APEC. EDIF.	NINGUNO	APEC. TI.	NINGUNO
		TIPO AFECION	3

### AVALUO POR BLOQUE:

NRO. BLOQUE	NRO. PISO	AREA DE TERRENO	AREA DE CONST	TOTAL AVALUO
-------------	-----------	-----------------	---------------	--------------

### OBSERVACIONES

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRAMITE LEGALIZACION.

ELABORADO: EPAYES



DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTROS

GAD MUNICIPAL DE BALAO Dir. Comercio 205 y 5 de Junio - Telf: (04) 2746-200 - RUC: 0960002190001



Registro de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao

Calles 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 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### LINDEROS 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:

Libro	Acto	Número y Fecha de Inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Resolución Administrativa de Partición y Adjud.	519 05/11/2018	2.892
Propiedades	Adjudicac.	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 Final: 2.898

Número de Inscripción: 519 Número de Repertorio

Oficina donde se guarda el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cantón: Balao

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

Escritura/Intelo/Resolución:

Fecha de Resolución:

#### a.- Observaciones:

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DEL RECINTO "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 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



4.347,19 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 Lotización "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 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 # 016, 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, FLACENCIO VÁSQUEZ EDISON GEOVANNY, Área: 200,00 Mts2.
- 13.- Solar # 001, manzana # 14, QUITENÓ SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts2.
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITENÓ 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 # 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, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts2.
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANTO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts2.
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANTO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts2.
- 25.- Solar # 003, 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 ARCENIO 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 ATARIGUANA 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 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 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: 329,55 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 PLACENTINO, Área: 200,00 Mts2.
- 73.- Solar # 005, manzana # 38, ZEAS CONTRERAS VITAL VALDOMERO, Área: 200,00 Mts2.
- 74.- Solar # 009, manzana # 38, ORELLANA PAREZ 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, SANCHEZ 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.

- 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, APOLNARIO, Área: 200,00 Mts2
- 69.- Solar # 11, manzana # 26, CAJAMARCA TOCACHI TEODORA ZOILA, Área: 166,25 Mts2
- 70.- Solar # 2, manzana # 37, RAMON 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, VILA 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 # 41, PIEDRA PESANTEZ CARMELA HORTENCIA, Área: 200,00 Mts2
- 80.- Solar # 6, manzana # 41, SANMARTIN PIEDRA ROSA CARMELA, Área: 200,00 Mts2
- 81.- Solar # 1, manzana # 24, GALINAS 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 # 23, LLESCAS SUMBA JOSE RAUL, Área: 231,23 Mts2
- 85.- Solar # 2, manzana # 23, AREVALO MUÑOZ TERESA ROSAURA, Área: 200,00 Mts2
- 86.- Solar # 1, manzana # 2, QUITENÓ SUMBA NELSON RAFAEL, Área: 361,48 Mts2
- 87.- Solar # 3, manzana # 2, CORTEZ PACHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts2
- 88.- Solar # 5, manzana # 2, SANMARTIN ERRAEZ LUCIA DEL ROSARIO, Área: 200,00 Mts2
- 89.- Solar # 12, manzana # 21, SANMARTIN ERRAEZ LUCIA DEL ROSARIO, Área: 200,00 Mts2
- 90.- Solar # 2, manzana # 18, MALDONADO MOROCHO NESTOR EDUARDO, Área: 200,00 Mts2
- 91.- Solar # 1, manzana # 18, MALDONADO 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, CHILQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,20 Mts2
- 94.- Solar # 6, manzana # 1, BURGOS GUTAMA NARCISA LILIANA, Área: 130,00 Mts2
- 95.- Solar # 3, manzana # 1, YAUCAN TIUPUL MANUEL ANTONIO, Área: 130,00 Mts2
- 96.- Solar # 2, manzana # 1, YAUCAN TIUPUL MANUEL ANTONIO, Área: 130,00 Mts2
- 97.- Solar # 9, manzana # 1, TORONEL ROSA MARIA, Área: 200,00 Mts2
- 98.- Solar # 12, manzana # 12, SUMBA CLAVIJO MANUEL SANTOS, Área: 200,00 Mts2
- 99.- Solar # 13, manzana # 12, SUMBA CLAVIJO 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, ARMIJOS 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 # 7, CASTRO CASTRO SERGIO CELESTINO, Área: 200,00 Mts2  
 119.- Solar # 4, manzana # 7, 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 # 7, 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 dieciséis 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:

Cualidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Administrador de Bienes	09-60607198001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao		Balao

c.- Esta inscripción se 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 Inscripciones
Propiedades	2		

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

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

Emitióse a las: 09:22:05 del jueves, 18 de septiembre de 2025

Del año:  
2018-2019

11/09/2019 10:00 AM

Ab. Francis Maldonado Campeverde  
Firma del Registrador (a) Encargado

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 (R) o a sus Asesores.



## 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 - COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGO

CERTIFICADO DE RIESGO

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL DONATO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 30, PROCEDIMIENTO PREVIO, Numeral j.

FECHA:		
DÍA	MES	AÑO
30	9	2025

Permiso Nro: 5387

<b>ANTECEDENTES:</b>		
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		
<b>IDENTIFICACION DEL PREDIO:</b>		
Nombres y apellidos del propietario: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ		
Provincia:Guayas Cantón:Balao	Ciudad:Balao Predio Urbano x	Dirección:BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO" Clave catastral: 09-03-50-004-006-011-006-000-000-000 Predio Rural
<b>PRESENTA RIESGO PARA SU CONSTRUCCION:</b>		
SI	NO	X
<b>OBSERVACIONES:</b>		
PREDIO NO PRESENTA RIESGO ALGUNO		

VALIDO POR 12 MESES

VALIDO POR DE LA FECHA DE ENTREGA

Balao, a 30 de septiembre de 2025

  
Ing. José Chuyá  
COORDINADOR DE GESTIÓN DE RIESGO

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**, domiciliado 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

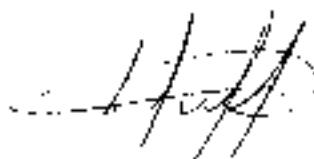
Yo, **PINEDA CARDENAS JHULEIDY DAYANA**, con cédula de ciudadanía número **010670426-5**, domiciliada en el **Recinto San Carlos**, perteneciente al **Cantón Balao**, **Provincia del Guayas**,

### DECLARÓ 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


**REPÚBLICA DEL ECUADOR**  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y LEGISLACIÓN

010670426 5

IDENTIFICACIÓN  
**CITIZENSHIP**  
**PINEDA CARDENAS**  
**JHULEY DAYANA**  
 LUGAR DE NACIMIENTO  
**GUAYAS**  
**NARANJAL**  
 NARANJAL  
 FECHA DE NACIMIENTO **1999-03-03**  
 NACIONALIDAD **ECUATORIANA**  
 SEXO **MUJER**  
 ESTADO CIVIL **SOLTERO**




INSTRUCCIÓN **BACHILLERATO** PROFESIÓN / OCUPACIÓN **BACHILLER EN CIENCIAS**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE **PINEDA RAMON JOSE ANTONIO**  
 APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE **CARDENAS GONZALEZ YACUELINE DEL PILAR**  
 LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN **NARANJAL**  
**2016-11-19**  
 FECHA DE EXPIRACIÓN **2026-11-19**

**V4D-43V4242**  
  
 06101232






Factura: 001-002-000035511



20250903000P02108

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:		20250903000P02108					
<b>ACTO O CONTRATO:</b>							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:		3 DE OCTUBRE DEL 2025, (3:38)					
<b>OTORGANTES</b>							
<b>OTORGADO POR</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	FAJARDO CAMPOVERDE CARLOS ALEXIS	REPRESENTADO POR	CÉDULA	0620230630	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE
<b>A FAVOR DE</b>							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
<b>UBICACIÓN</b>							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		BALAO			BALAO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		DECLARACIÓN JURAMENTADA DE POSESIÓN QUE HACE EL SEÑOR CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR SU APODERADA GENERAL LA SEÑORA LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE					
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ  
NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN 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 injurio, 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 Notaria 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 **COMPARECIENTE.-** 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



001-002-000035511

20250903000PO2108

ESCRITURA PÚBLICA DE DECLARACIÓN  
JURAMENTADA DE POSESION QUE  
HACE EL SEÑOR CARLOS ALEXIS  
FAJARDO CAMPOVERDE  
DEBIDAMENTE REPRESENTADO POR  
SU APODERADA GENERAL LA SEÑORA  
LUCIANA RAQUEL FAJARDO  
CAMPOVERDE.-

CUANTÍA: INDETERMINADA

DE DOS COPIAS

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

Abg. Esp. Dalys González Jiménez  
NOTARIA 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

Abg. Esp. Delys González Jiménez  
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

1 adeudamos al GAD Municipal de Balao; y, **k)** 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(el) 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(a)  
18 reconoce y acepta que la Notaría 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 mí, 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

CECULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CATASTRO

CONDICIÓN CIUDADANÍA

FAJARDO CAMPOVERDE

NOMBRES

LUCIANA RAQUEL

NACIONALIDAD

ECUATORIANA

FECHA DE NACIMIENTO

22 DIC 1981

LUGAR DE NACIMIENTO

GUAYAS NARANJAL

NARANJAL

FIRMA DEL TITULAR

*[Firma]*

SEXO

MUJER

Nº DOCUMENTO

022227202

FECHA DE VENCIMIENTO

28 ENE 2022

NAT. CAN

ECUADOR

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE

FAJARDO CAMPOVERDE ANGELITA APOLONIA

ESTADO CIVIL

SOLTERO

CODIGO DACTILAR

V23431222

TIPO SANGRE

MB

OSMANTE

SI

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN

NARANJAL 28 ENE 2022

DIRECCIÓN GENERAL



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

CERTIFICADO DE VOTACIÓN

10 DE ABRIL DE 2025 - SEGUNDA VUELTA

FAJARDO CAMPOVERDE  
LUCIANA RAQUEL

PROVINCIA GUAYAS

CIRCONSCRIPCION 4

CANTÓN BALAO

PARROQUIA BALAO

ZONA 1

SETE Nº 0001 PCBENED

V 13488428



Nº 0919823872

CREP

2025

CIUDADANÍA

ESTE DOCUMENTO ATTESTA QUE USTED SUFRAÓ EN LA  
SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2025

EL CERTIFICADO DE VOTACIÓN SE EMITE EN LA OFICINA DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CATASTRO DE LA ZONA 1 DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA GUAYAS, EL 10 DE ABRIL DE 2025.

Verónica Fernández  
PRESIDENTA DE LA JRV

*[Firma]*  
Luciana Fajardo

0919823872



EL/LOS NOTARIO(S) DEL presente documento, que me exhibió el/la Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial que he/s presenciado/s... he/s leído/s y he/s verificado/s... as(que) existan, confirmo(s) y constato(s) al/los suscritor(es) original(es) que me fueron exhibidos y verificados en su totalidad en el contenido.

BALAO

03 OCT 2025

Abg. Esp. Dalys González Jiménez

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO



ESPACIO EN BLA



## 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

N° de certificado: 256-194-12300



256-194-12300

Jorge Osorio Guarderas

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación (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 inconsistencia 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

N° de certificado: 254-194-12358



254-194-12358



# Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

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

Certified

5. at New York City, New York
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
9. Seal/Stamp
10. Signature



*Whitney A. Clark*

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services

LESSEURS DE LA LOYALTY GONZALEZ JIMENEZ  
numéro 5 de la Ley Notarial que les présentes. 06 copies en français  
ont été établies automatiquement à compter de la date de signature et  
sont disponibles en ligne sur le site internet de la Cour de la Justice

BALANCE

03 OCT 2023

Apostille (RLV) NY 23-121

LESSEURS DE LA LOYALTY GONZALEZ JIMENEZ  
NOTARIA PRIMER CANTON BALAO



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 # 0929238830; nacido(a) en Ecuador; domiciliado en 9 OAKLAND HTS. BETHEL CT 06801 en los Estados Unidos de América y con celular #: 475 218 8862; de Estado Civil Divorclado.

### APODERADO(S) / MANDATARIO(S):

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

Ante el NOTARIO, en la ciudad de Port Chester en el estado de New York, hoy 26 de agosto de 2023, se presentó(aron) e identificó(aron) el(los) PODERDANTE(S), verificando que es(son) legalmente capaz(ces), que asiste(n) libre y voluntariamente en uso de sus legítimos derechos, para conferir este PODER General, Amplio y Suficiente, cual en derecho se requiere, a favor de(los) APODERADO(S); para que en nombre y representación de(los) PODERDANTE(S) recite(n) y celebre(n) e intervenga(n) en los siguientes actos, sin que la enumeración limite las atribuciones del(los) 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 abran con este mandato, retire dinero, total o parcialmente, deposite, 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 constituyan 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 le deban, reciba el dinero o valores que recade, 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 done 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.

NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO  
CALLE 1001, CAYAS GONZALEZ JIMENEZ

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 (la-los-las) 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(los) 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, cobre 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(ia) 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, notarias 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(ia) 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 Cedulaación 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 presente en el futuro, proponga demandas, conteste, tramite, aporte prueba hasta la total conclusión de estas, absuelva 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 mi(s) fallecido(a)(s) padre y/o madre, en la parte que me corresponde como heredero del(la) 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 Notario 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;

Trámite todo lo pertinente para realizar el inventario, partición, liquidación y adjudicación de las herencias y su aceptación, en fin, realizará todo trámite respecto de las herencias;

Faculto, apruebo y acepto, que mi apoderado pueda incluso comprar los derechos y acciones hereditarios que me corresponden, sobre cualquier bien que haya dejado mi(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;

Solicite, obtenga o renueve los pasaportes de mi(s) hijo(s) en el Registro Civil de Identificación y Cedulação del Ecuador, o si se encuentran por fuera del territorio ecuatoriano, en un consulado de Ecuador;

Acude a consulados o embajadas de cualquier país, departamentos o jefas 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 firmare solicitudes, escritos y llenare formularios y peticiones necesarias, etc.;

31. Autorizando la salida del país del(los/las) hijo(a/os/as) del(los) mandante(s) por vía judicial o notarial, a cualquier país del mundo;

32. Revocando los poderes Especiales o Generales otorgados por el(la) 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 al 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 alegar 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(nuestra) 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, enmendar y/o reasumir 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(l/los) 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(los) PODERDANTE(S), firma(n) en prueba de su asentimiento junto con el Notario quien en esta forma lo autoriza. Se hace constar que el(los) PODERDANTES(S) fueron identificados con los documentos que se citan al pie de su(s) respectiva(s) firma(s).

El(los) 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(los) 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  
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 Campo Verde  
CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE

Pasaporte # 0929238830

Sworn (or Affirmed) to before me this  
08 / 08 / 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 latinoamericanos a la "XII Convención para suprimir 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.



**P** **ECU** **A4067512**

**FAJARDO CAMPOVERDE**

**CARLOS ALEXIS**

**ECUATORIANA ECUADORIAN**

**04 JUL JUL 1982**

**M** **NACIONAL ECU**

**28 ABR / APR 2021**

**28 ABR / APR 2021**

**A4067512**

**0629238830**

**640740**

**60286620**

#<ECUFAJARDO<CAMPOVERDE<<CARLOS<ALEXIS<<<<<<  
A4067512<3ECU9207042#31042860929238830<<<<<44

ESPACIO EN BLANCO

STATE OF NEW YORK  
COUNTY OF WESTCHESTER

ss.

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 Jaime 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

*[Signature]*  
Timothy C. Idoni, Clerk of the Supreme Court and County Court, Westchester County, N.Y.

Aug. Esp. Days Gonzalez Jimenez  
NOTARIA PUBLICA DEL CANTON BILBAO



ESPACIO EN BLANCO

1. País: Estados Unidos de América

Este documento público

Ha sido firmado por \_\_\_\_\_

actuando en calidad de Secretario del Condado

Hea el sello del Condado de \_\_\_\_\_

en la Ciudad de Nueva York, Nueva York

El día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

Certifico

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. Iront, 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, POR LA PRESENTE CERTIFICO, que Jahna Mauricio Villagosa cuyo nombre está escrito en el 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, o 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 juramentos 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 comparezco bien la letra de dicho NOTARIO PÚBLICO, o que he 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 estampo mi sello oficial este \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_

Firma

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



ESPACIO EN B1<sup>2</sup>

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

  
**LUCIANA RAQUEL FAJARDO CAMPOVERDE**

C.C. 0919823872

**APODERADA GENERAL DEL SEÑOR**

**CARLOS ALEXIS FAJARDO CAMPOVERDE**

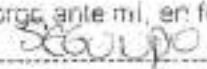
C.C. 0929238830

**COMPARECIENTE**

  
**ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ**  
**NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**



**M.R.**

Se otorga, ante mí, en fe de ello confiero este  testimonio, que rubrico, firmo y sello en esta Ciudad de Balao, **03 OCT 2025**

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





Memorando n. °: 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 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°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 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 Pesantez Reyes / DIRECTOR DE GESTION DE MEDIO AMBIENTE  
Archivo.-

RECIBIDO

21 OCT 2025

10h32

DIRECCIÓN DE ASESORIA



21/10/2025  
10h00





Informe legal No 016-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. 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, 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 mostrenco, 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 No. 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@municipiodebalao.gob.ec  
www.municipiodebalao.gob.ec



5 de Junio



(+593-4) 274-6200



www.municipiodebalao.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@municipiodebalao.gob.ec  
www.municipiodebalao.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 # 090350004006026018000000000, 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 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 23 del 2025

*Luis B Zapatanga*  
FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 010006630-7

**VALIDO POR 30 DÍAS**

23 SEP 2025

10 # 28



BAD MUNICIPAL DE BALAO  
**CANCELADO**

23 SEP 2025

**TESORERÍA**



# GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

## COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS CERTIFICADO DE AVALUOS Y REGISTRO INFORMACIÓN CATASTRAL Y PREDIAL URBANO

DÍA	MESES	AÑO
18	9	2025

No. 0001635

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO		
CLAVE CATASTRAL:	00-09-50-004-006-025-018-000-000-000	
MATRÍCULA DISPONIBILIDAD:		
PROMETARIO / POSEEDOR	BALAO - LOT LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE	C.C / RUC 0090829360
REPRESENTANTE LEGAL		C.C / RUC
CONYUGES		

DATOS DEL CATASTRO		
MANGANA		
TERRENO		
DEPARTAMENTO		LOCAL
EDIFICIO		PISO
UBICACIÓN	CALLE # 1 LA BEATRIZ MZ 26 SOLAR 18	
PARRISQUIA	BALAO	
CIUDADELA	Sin Información	

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO			
OTORGANTE			
NOTARIA		CANTON	
REGISTRO DE PROPIEDAD		TERRENCIA	
FECHA INSCRIPCIÓN		TRANSPARENCIA	
AREA TERRENO	200.00m2		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN			
NÚMERO DE Pisos		NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE BLOQUES		NÚMERO DE LADO	0
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
PERIMETRO	0 m		
AREA CALCULADA	200.00 m2		

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
OPRAS Y BORDILLOS	SIN INFORMACION
IPQ NIVEL	A NIVEL
STADO TERRENO	SIN CONSTRUCCION
USO TERRENO	VIVIENDA
TIPO DE CALZADA	LASTRE

DATOS LINDEROS		
LINDEROS		MEASURAS
NORTE	SOLAR #19	20.00 m
ESTE	SOLAR #17	20.00 m
SUR	SOLAR #12	10.00 m
OESTE	CALLE 4	10.00 m
SA TERRENO	200.00 m2	

AVALUO DE LA PROPIEDAD					
SA DEL TERRENO	AVALUO DEL TERRENO	AREA DE CONSTRUCCION	AVALUO DE LA CONSTRUCCION	AVALUO TOTAL DEL PREDIO	ALICUOTA DE CONSTRUCCION
200 m2	3538.87			3538.87	

SITUACIÓN DEL PREDIO			
C. BOP:	NINGUNO	APEC. TE:	NINGUNO
		TIPO APLICACION:	3

AVALUO POR BLOQUE:			
NRO. BLOQUE	NRO. PISO	AREA DEL TERRENO	TOTAL AVALUO

### SERVACIONES

SOLICITUD DE CERTIFICADO PARA TRAMITE DE LEGALIZACION

ELABORADO: JIMENEZ

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**BALAO**  
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE  
PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL

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

**COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTROS**

Comprobante Nro.: 001-002-00045105

RUC: 090002190001

Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ  
 Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"  
 Emisión: 02/01/2025  
 Referencia: 0903500040060260180000000000 CALLE 4 entre LA  
 Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE 4 entre LA BEATRIZ MZ: 26-SOLAR 18 Área total: 200.00 Área con construcción: 0.0 Área: 3536.97

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
	Exoneración		0
	Intereses		0.0
	Valor Total		10.39

FINANCIERO

TESORERO

RECAUDADOR

Título de Crédito: 1332728. Su factura electrónica será enviada a su correo (sn@gnail.com) o pueda descargarla en su celular con el código QR adjunto a partir de las 20H00.

www.municipiodebalao.gob.ec/.



ORIGINAL CONTRIBUYENTE  
 COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL  
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #305 y 5 de junio - Teléfono: 3743200 - 3743 695

Comprobante Nro.: 001-002-00046166

AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

Ruc: 0090825360  
 Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA  
 Dirección: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5  
 Emisión: 02/01/2025  
 Referencia: 0903500040060260180000000000  
 Fecha: 01/09/2025 09:56:23  
 Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE 4 entre LA BEATRIZ MZ: 26-SOLAR 18 Área total: 200.00 Área con construcción: 0.0 Área: 3536.97

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



ORIGINAL CONTRIBUYENTE COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL  
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #305 y 5 de junio - Teléfono: 3743200 - 3743 695



7881



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

**INFORMACIÓN REGISTRAL**

Fecha de Apertura: martes, 4 de diciembre de 2018  
 Parroquia: Balao  
 Tipo de Predio: Urbano  
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**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 Adju	519 06/11/2018	2.892
Propiedades	Adendum	99 12/04/2023	2.069

**MOVIMIENTOS REGISTRALES:****REGISTRO DE PROPIEDADES**

1 / 2 Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación

Inscrito el: martes, 4 de noviembre de 2018

Tomo: 6 Folio Inicial: 2.892 - Folio Final: 2.908

Número de Inscripción: 519 Número de Repertorio: 637

Oficina donde se guarda el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cantón: 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 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 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.

Art 2.- Adjuntar los solares a favor de los poseedores enlistados en el informe técnico definitivo del sector denominado Lotización "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 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, QUITENÓ SUMBA GERMAN LEONIDAS, Área: 163,01 Mts2.
- 14.- Solar # 002, manzana # 14, QUITENÓ 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 # 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 BERMEJO LUIS ABELARDO, Área: 186,15 Mts2.
- 20.- Solar # 004, manzana # 19, SALDAÑA BERMEJO LUIS ABELARDO, Área: 191,85 Mts2.
- 21.- Solar # 005, manzana # 19, SALDAÑA BERMEJO 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 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 TOBIAS 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 LEONCTO 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: 555,21 Mts2.
- 44.- Solar # 002, manzana # 32, GARCIA BAZAN IRMA BEYRUT, Área: 200,00 Mts2.
- 45.- Solar # 008, manzana # 32, ARMIJOS PINEDA MARIA, Área: 200,00 Mts2.
- 46.- Solar # 011, manzana # 32, MATUTE ARCHABALA MARIA, Área: 173,60 Mts2.
- 47.- Solar # 012, manzana # 32, MATUTE ARCHABALA 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 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 INFES 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 VICTORIANO, Área: 200,00 Mts2.
- 77.- Solar # 001, manzana # 39, SANCHE 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, SANCHE LLIVICHUZHCA SEHUNDO MANUEL, Área: 200,00 Mts2.
- 87.- Solar # 015, manzana # 31, SANCHE 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 Gonzalez Jiménez con fecha 04 de octubre del 2018

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

Ubicación	Código de R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Presupuesto	Domicilio
Volcán de Iloilo	09-60802190001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao		Balao



Inscrito el: miércoles, 12 de abril de 2023

Tomo: 5      Folio Inicial: 2407      Folio Final: 2470  
 Número de Inscripción: 100      Número de Repertorio: 10  
 Oficina donde se elaboró el original: Secretaría Municipal  
 Nombre del Capitán: Balao  
 Fecha de Otorgamiento/Pravision: viernes, 31 de marzo de 2023  
 Escritura/Unión/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 Lotización "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 agrada 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 ARMUOS EDGAR HUMBERTO, SOLAR # 16, MZ # 18, SUPERFICIE: 200.00 M2.
- 16.- ORELLANA ARMUOS 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.- SANCHE DOMINGUEZ SARA BEATRIZ, SOLAR # 20, MZ # 39, SUPERFICIE: 200.00 M2
- 21.- SANCHE 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:**

<b>Cédula</b>	<b>Cédula o I.D.T.C.</b>	<b>Nombre con Razon Social</b>	<b>Estado Civil</b>	<b>Domicilio</b>
Administrador de Lotes	09-60062198001	Comunidad Agraria Descentralizada Municipal de Balao		Balao

**c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que constan(en) en:**

<b>Libro:</b>	<b>No. Inscripción:</b>	<b>Fec. Inscripción:</b>	<b>Folio Inicial:</b>	<b>Folio Final:</b>
Propiedades	243	07-may-2019	1654	1660
Propiedades	319	06-ene-2018	2892	2898



Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8269-M  
Balao, 23 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°0060138, suscrita por ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **TITULARIZACIÓN O ADJUDICACION DEL PREDIO URBANO #0903500040060260180000000000**, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente,

Abga. Johana A. Loo 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 Avalúos  
Copia de la Declaración Juramentada.

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



**TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:**

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	2		

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

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

Emitido a las: 14:11:57 del martes, 9 de septiembre de 2025



Revisar  
20/09/2025



VALOR TOTAL PAGADO POR EL  
CERTIFICADO: \$ 15,80

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

**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

TESORERÍA 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 honor 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 9940301245, 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 cuanto 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:	14 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (11:51)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Natural	ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	0100068307	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
GUAYAS		BALAO		BALAO			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: SOLAR DIECIDCHO DE LA MANZANA VENTISEIS							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							



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



001-002-000035261

20250903000PO1966

**ESCRITURA PÚBLICA DE  
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE  
POSESION QUE HACE EL SEÑOR  
LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA.-  
CUANTÍA: INDETERMINADA  
DE DOS COPIAS**

En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del  
Guayas, República del Ecuador, el día de hoy jueves **DIECIOCHO**  
de Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA DALYS**  
**JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL**  
**CANTON BALAO**, comparece, por sus propios derechos, el señor  
**LUIS BENIGNO ZAPATANGA YUNGA**, con número de cedula  
cero uno cero cero cero seis seis tres cero siete, de estado civil  
casado, de ocupación jornalero, con ochenta y un años de edad,  
sin teléfono, sin correo electrónico, domiciliado en la Lotización La  
Beatriz del Recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del  
Guayas, por sus propios derechos, a quien en lo posterior y para  
los mismos efectos de este instrumento público, se lo podrá llamar  
simplemente como el **COMPARECIENTE**. El compareciente se  
encuentra capaz para obligarse y contratar, a quien de conocerlo  
doy fe, y en virtud de haberme exhibido sus documentos de  
identificación y haber consentido sus datos personales al amparo  
de lo que determina la Ley Orgánica de Protección de Datos  
Personales, y, otras fuentes de información, y con la finalidad de  
cumplir con los requerimientos de información que exigen las  
autoridades, y conocedor de las penas de perjurio, autoriza de  
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 **COMPARECIENTE.-** 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 Afirmino 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(a)  
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) Notario(a), 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



John B. Gaultney

Adj. Esp. David González / Jurete  
 (653) 404-1100  
 jurete@jurte.com



ESPACIO EN BLANCO





## CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0100066307

Nombres del ciudadano: ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO

Condición del cedulaado: 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



*Luis Benigno Zapatanga Yunga*

N° de certificado: 258-188-72066



258-188-72066

*[Firma electrónica]*

Ldo. Otón José Rivadeneira González  
Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación  
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 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: 18 DE SEPTIEMBRE DE 2025

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

N° 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 otorgo ante mí, en fe de ello confiero  
este PRIME testimonio, que  
rubrico, firma y sello en esta Ciudad d

Balao,

18 SEP 2025

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

**M.R**



Secretaría



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

**PARA:** Ab. Johana Alejandra Loor 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 # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000**, 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 **ADJUDICACION 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 Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, donde Secretaría 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-2025-465-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Coordinación de Avalúos 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 linderos, 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 \$2.536,97 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Con memorando n.º GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-006-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 faja 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** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún tipo de edificación por el poseedor.

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

"...b) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección..."





Memorando n.º GADMB-DGPOT-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, informo que el predio con el código catastral # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, NO ESTÁN AFECTADOS DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que tiene los siguientes antecedentes,

Atentamente,

Henry David Jiménez Quishpe

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica  
Archivo.





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

Balao, 16 de diciembre de 2025

76/12/2025  
15h91

PARA:

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. GADMB-DGPyOT-2025-1274-M, de fecha 13 de octubre del 2025 Nro. GADMB-DGF-2025-1546-M, de fecha 09 de diciembre de 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000, 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 Llor 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-DGF-2025-1546-M, de fecha 09 de diciembre de 2025 la Econ. Priscila Triviño 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 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 GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Línderos, 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:

#### N° INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA

##### 1. Línderos, mensuras y superficie:

Código # 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000

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 <sup>2</sup>		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 19	Solar # 17	Solar # 12	Calle 4
20	20	10	10


##### 2. Código catastral del inmueble a adjudicarse:

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

##### 3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:

De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multifinanciar), 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 adjudicación:	<table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS: (09-03-50-004-006-026-018-000-000-000)</td> <td>3536,97</td> </tr> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td></td> </tr> </table>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS: (09-03-50-004-006-026-018-000-000-000)	3536,97	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:																																			
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS: (09-03-50-004-006-026-018-000-000-000)	3536,97																																							
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:																																								
		<p>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.</p>																																						
		<p>CODIGO: 09-03-50-004-006-026-018-000-000-000</p>																																						
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">AÑOS</th> <th colspan="2">SUPERFICIE m2.</th> <th rowspan="2">VALOR TERRENO (\$)</th> <th rowspan="2">VALOR EDIFICACION</th> <th rowspan="2">VALOR PROPIEDAD (\$)</th> </tr> <tr> <th>TERRENO</th> <th>EDIF.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>200.00</td> <td>0.00</td> <td>3536.97</td> <td>\$ -</td> <td>3536.97</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>200.00</td> <td>0.00</td> <td>3536.97</td> <td>\$ -</td> <td>3536.97</td> </tr> <tr> <td>2023</td> <td>200.00</td> <td>0.00</td> <td>3536.97</td> <td>\$ -</td> <td>3536.97</td> </tr> <tr> <td>2022</td> <td>200.00</td> <td>0.00</td> <td>3536.97</td> <td>\$ -</td> <td>3536.97</td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>200.00</td> <td>0.00</td> <td>1612.63</td> <td>\$ -</td> <td>1612.63</td> </tr> </tbody> </table>	AÑOS	SUPERFICIE m2.		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
AÑOS	SUPERFICIE m2.			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:	<p>LOTE # 18</p> 																																						





Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-485-M

Baleo, 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 Catastros para los fines pertinentes, dejando a salvo su mejor criterio

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
ING. IVAN JIMENEZ 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 Jurídica  
Archivos

09/01/2026  
15h07

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

Balao, 9 de enero de 2026



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 50 004 006 026 018 000 000 000, 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-DGPOT-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-DGPOT-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 poseionario **ZAPATANGA YUNGA LUIS BENIGNO**, petición presentada mediante especie valorada N° 060138, ubicado en el recinto San Carlos - La Beatriz, dentro de la jurisdicción



Comercio 30s y  
11 de Junio



+593-(0) 274-6200



secretaria@municipiodebalao.gob.ec  
www.municipiodebalao.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 posesionario. 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 Sagbáy  
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. -

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARÍA

FECHA: 19 ENE 2026  
HORA: 15:48  
LUGAR: 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, solicitada 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 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. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, 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 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 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.- 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 todas las 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"*.

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 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 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 expansión urbana, centros poblados urbano, 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 los requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaria 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 legítima 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 Mostrenco, 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 50 004 006 027 004 000 000 000, 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 m2		
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 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, 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 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 poseionario.

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 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 # 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 SINDICO 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. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, 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 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. 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, 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 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 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.- 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 efectiva 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 "las que no están destinadas 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 todas las 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".

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 posesionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a la 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 dichas 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 todas las 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 expansión urbana, centros poblados urbano, 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 secretaria 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 Mostrenco, 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 Mesías, 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 50 004 006 027 004 000 000 000, 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 m2		
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 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000, 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 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 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 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 # 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 SINDICO 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. Johana 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 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) Las 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, fajas o excedentes.-** Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos 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 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 sírvase 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, Policías 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 permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Econ. Priscilla Triviño Potes

**DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA**

C.C.:

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







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**

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARIA  
FECHA: 16.12.2025 R  
HORA: 15:55  
BALAO - ECUADOR

**ASUNTO:** Entrega de Certificación.

#### 1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando N° GADMB-SG-2025-6602-M; Memorando N° GADMB-SG-2025-6603-M; Memorando N° GADMB-SG-2025-6604-M y Memorando N° 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 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, fajas o excedentes.-** Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos 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 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 sírvase encontrar la Certificación correspondiente a los códigos catastrales 090350004006028008000000000, 090350004006028004000000000, 090350004006028007000000000, 090350004006028006000000000; 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 Comisaría, Policías 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 permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

  
Econ. Priscilla Triviño Potes  
**DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA**

C.C.:

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





Memorando Nro. GADMB-DGPvOT-CAyC-2025-394-M

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 No. GADMB-DGPvOT-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/ Lotización "LA BEATRIZ"

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARIA

21 OCT 2025

En consideración:

**CERTIFICACIÓN DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPvOT-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-SG-2025-5986-M, de fecha 1 de julio del 2025, la Ab. Johanna 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-DGPvOT-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:

**N° INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA****1 Linderos, mensuras y superficie:**

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 <sup>2</sup>		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 3	Solar # 5	Calle # 4	Solar # 33
20	20	10	10

**2 Código catastral del inmueble a adjudicarse:**

CODIGO: 09-03-50-004-006-027-004-000-000-000

**3 Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:**

De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), 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: \$ 4244.37

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 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. IVAN JIMENEZ 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 Jurídica  
Archivos