



Balao, 09 de febrero del 2026

CONVOCATORIA GADMB-006-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 Laínes, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 12 de febrero 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. 005, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 05 de febrero del 2026.
3. Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral número 09-03-50-005-001-010-004-000 000-000, ubicado en el Recinto Cien Familias, Jurisdicción del Canton Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor JOSE HENRY MENDEZ TUBON de acuerdo al informe Legal No. 0035-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 de los solares # 21, 22, de la manzana "28" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000; solicitado por el señor **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, de acuerdo al informe Legal No. 053-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,

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





ACTA No. 004-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA
EL DÍA JUEVES 29 DE ENERO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los veintinueve días del mes de enero del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con quince minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Llor de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 29 de enero del 2026 y dispone: "Sirvase señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 29 de enero del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Lcdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "Por consiguiente se instala la Sesión". Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy jueves 29 de enero del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 003, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 22 de enero del 2026. **TERCER PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 14, 23, de la manzana "28" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-014-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-023-000-000-000; solicitado por la señora **FABIOLA NATIVIDAD FAJARDO CAMPOVERDE**, de acuerdo al informe Legal No. 011-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **CUARTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 17 de la manzana "31" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-017-000-000-000, solicitado por la señora **MARIA IGNACIA DAMIAN AYLLON**, de acuerdo al informe Legal No. 021-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **QUINTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 de la manzana "14" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-014-005-000-000-000, solicitado por el señor **MANUEL LUIS ARMIJOS PINEDA**, de acuerdo al informe Legal No. 027-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **SEXTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 02 de la manzana "01" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-001-002-000-000-000, solicitado por el señor **NESTOR BOLIVAR FAJARDO FAJARDO**, de acuerdo al informe Legal No. 028-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL**





CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el **PRIMER PUNTO** del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejal Ledo, Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal, Ledo, Edder Villón Vélez, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación: Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ledo, Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, más (1) voto a favor, de la señora Alcaldesa en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL PRIMER PUNTO REFERENTE AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA No 003 DE FECHA 22 DE ENERO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 003, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 22 de enero del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 003, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 22 de enero del 2026, moción que es apoyada por la Concejal, Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ledo, Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (4) votos a favor (1) voto en blanco de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 003, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 22 DE ENERO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el **TERCER PUNTO** del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 14, 23, de la manzana “28” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-014-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-023-000-000-000; solicitado por la señora **FABIOLA NATIVIDAD FAJARDO CAMPOVERDE,** de acuerdo al informe Legal No. 011-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, corresponde en este punto conocer la solicitud





de adjudicación de solares de posesión de la señora **FABIOLA NATIVIDAD FAJARDO CAMPOVERDE** ubicados en la Lotización La Beatriz de la jurisdicción Cantonal de Balao, para lo cual, el concejo aprobó o actualizó la normativa que establece la ordenanza sustitutiva que norma la regularización, adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, como anteriormente se había manifestado que ese sector de la Beatriz se inició con un procedimiento administrativo de partición administrativa desde el año 2017-2018 y desde esa época se hicieron muchas adjudicaciones pero los solares que quedaron pendientes aplicando lo que establece el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD que establece que en los casos de los precios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal se podrán realizar ventas directas sin necesidad de subasta a los poseedores de precios sin tomar en cuenta la variación derivada del uso actual del bien o su plusvalía, y en base a eso, el concejo aprobó la ordenanza antes mencionada que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, con lo antes mencionado dentro del expediente se han cumplido con todos los requisitos que establece la ordenanza por lo tanto, considero señora Alcaldesa, señores Concejales, que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aprobada por el concejo, este órgano legislativo debe resolver sobre la petición y aprobación de la adjudicación de los solares que ha solicitado la adjudicación previo y una vez aprobado deben cancelar el valor que establece la misma ordenanza y a fin de que se elabore el acta de adjudicación, la que debe ser protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad y documento que surtirá efectos de título de dominio por lo tanto, de esa forma se va a ir resolviendo los problemas de posesión que mantienen las personas en esa lotización y así de manera general en los distintos sectores urbanos de los solares que carezcan de dominio y los declarando bien mostrencos donde no consten ya como patrimonio municipal y cumplidos los requisitos se vaya resolviendo la adjudicación a favor de los poseedores. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 14, 23, de la manzana "28" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-014-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-023-000-000-000; solicitado por la señora **FABIOLA NATIVIDAD FAJARDO CAMPOVERDE**, de acuerdo al informe Legal No. 011-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo de la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DE LOS SOLARES # 14, 23, DE LA MANZANA "28" UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIOS IDENTIFICADOS CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-028-014-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-023-000-000-000; SOLICITADO POR LA SEÑORA FABIOLA NATIVIDAD FAJARDO CAMPOVERDE, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 011-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA





SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO CUATRO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 17 de la manzana “31” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-017-000-000-000, solicitado por la señora **MARIA IGNACIA DAMIAN AYLLON**, de acuerdo al informe Legal No. 021-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, como dije en el anterior punto del orden del día corresponde en este punto conocer la solicitud de adjudicación del solar de posesión de la señora **MARIA IGNACIA DAMIAN AYLLON**, ubicado en la Lotización La Beatriz de la jurisdicción Cantonal de Balao, para lo cual, el concejo aprobó o actualizó la normativa que establece la ordenanza sustitutiva que norma la regularización, adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, como anteriormente se había manifestado que ese sector de la Beatriz se inició con un procedimiento administrativo de partición administrativa desde el año 2017-2018 y desde esa época se hicieron muchas adjudicaciones pero los solares que quedaron pendientes aplicando lo que establece el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD que establece que en los casos de los precios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal se podrán realizar ventas directas sin necesidad de subasta a los poseedores de precios sin tomar en cuenta la variación derivada del uso actual del bien o su plusvalía, y en base a eso, el concejo aprobó la ordenanza antes mencionada que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, con lo antes mencionado dentro del expediente se han cumplido con todos los requisitos que establece la ordenanza por lo tanto, considero señora Alcaldesa, señores Concejales, que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aprobada por el concejo, este órgano legislativo debe resolver sobre la petición y aprobación de la adjudicación de los solares que ha solicitado la adjudicación previo y una vez aprobado deben cancelar el valor que establece la misma ordenanza y a fin de que se elabore el acta de adjudicación, la que debe ser protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad y documento que surtirá efectos de título de dominio por lo tanto, de esa forma se va a ir resolviendo los problemas de posesión que mantienen las personas en esa lotización y así de manera general en los distintos sectores urbanos de los solares que carezcan de dominio y los declarando bien mostrencos donde no consten ya como patrimonio municipal y cumplidos los requisitos se vaya resolviendo la adjudicación a favor de la poseedora. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales.. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Ldo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO PUNTO que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 17 de la manzana “31” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-017-000-000-000, solicitado por la señora **MARIA IGNACIA DAMIAN AYLLON**, de acuerdo al informe Legal No. 021-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Ldo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor





de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 17 DE LA MANZANA "31" UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004 006-031-017-000-000-000, SOLICITADO POR LA SEÑORA MARIA IGNACIA DAMIAN AYLLON, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 021-PSM- GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- "Señora Secretaria indique el QUINTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el PUNTO QUINTO: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 de la manzana "14" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-014-005-000-000-000, solicitado por el señor **MANUEL LUIS ARMIJOS PINEDA**, de acuerdo al informe Legal No. 027-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto igual al anterior punto del orden del día corresponde en este punto es conocer la solicitud de adjudicación de solares de posesión del señor **MANUEL LUIS ARMIJOS PINEDA** ubicado en la Lotización La Beatriz de la jurisdicción Cantonal de Balao, para lo cual, el concejo aprobó o actualizó la normativa que establece la ordenanza sustitutiva que norma la regularización, adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, como anteriormente se había manifestado que ese sector de la Beatriz se inició con un procedimiento administrativo de partición administrativa desde el año 2017-2018 y desde esa época se hicieron muchas adjudicaciones pero los solares que quedaron pendientes aplicando lo que establece el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD que establece que en los casos de los precios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal se podrán realizar ventas directas sin necesidad de subasta a los poseedores de precios sin tomar en cuenta la variación derivada del uso actual del bien o su plusvalía, y en base a eso, el concejo aprobó la ordenanza antes mencionada que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, con lo antes mencionado dentro del expediente se han cumplido con todos los requisitos que establece la ordenanza por lo tanto, considero señora Alcaldesa, señores Concejales, que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aprobada por el concejo, este órgano legislativo debe resolver sobre la petición y aprobación de la adjudicación de los solares que ha solicitado la adjudicación previo y una vez aprobado deben cancelar el valor que establece la misma ordenanza y a fin de que se elabore el acta de adjudicación, la que debe ser protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad y documento que surtirá efectos de título de dominio por lo tanto, de esa forma se va a ir resolviendo los problemas de posesión que mantienen las personas en esa lotización y así de manera general en los distintos sectores urbanos de los solares que carezcan de dominio y los declarando bien mostrencos donde no consten ya como patrimonio municipal y cumplidos los requisitos se vaya resolviendo la adjudicación a favor del poseedor. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, **LA CONCEJALA AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del QUINTO PUNTO que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 de la manzana "14" ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-014-005-000-000-000, solicitado por el señor **MANUEL LUIS ARMIJOS PINEDA**, de acuerdo al informe Legal No. 027-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno





Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 05 DE LA MANZANA “14” UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN “LA BEATRIZ” JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004 006-014-005-000-000-000, SOLICITADO POR EL SEÑOR MANUEL LUIS ARMIJOS PINEDA, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 027-PSM- GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el SEXTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO SEXTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 02 de la manzana “01” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-001-002-000-000-000, solicitado por el señor **NESTOR BOLIVAR FAJARDO FAJARDO**, de acuerdo al informe Legal No. 028-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, como dije en el anterior punto del orden del día corresponde en este punto conocer la solicitud de adjudicación de solares de posesión del señor **NESTOR BOLIVAR FAJARDO FAJARDO** ubicado en la Lotización La Beatriz de la jurisdicción Cantonal de Balao, para lo cual, el concejo aprobó o actualizó la normativa que establece la ordenanza sustitutiva que norma la regularización, adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, como anteriormente se había manifestado que ese sector de la Beatriz se inició con un procedimiento administrativo de partición administrativa desde el año 2017-2018 y desde esa época se hicieron muchas adjudicaciones pero los solares que quedaron pendientes aplicando lo que establece el numeral 6 del artículo 596 del COOTAD que establece que en los casos de los precios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal se podrán realizar ventas directas sin necesidad de subasta a los poseedores de precios sin tomar en cuenta la variación derivada del uso actual del bien o su plusvalía, y en base a eso, el concejo aprobó la ordenanza antes mencionada que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, con lo antes mencionado dentro del expediente se han cumplido con todos los requisitos que establece la ordenanza por lo tanto, considero señora Alcaldesa, señores Concejales, que habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la normativa aprobada por el concejo, este órgano legislativo debe resolver sobre la petición y aprobación de la adjudicación de los solares que ha solicitado la adjudicación previo y una vez aprobado deben cancelar el valor que establece la misma ordenanza y a fin de que se elabore el acta de adjudicación, la que debe ser protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad y documento que surtirá efectos de título de dominio por lo tanto, de esa forma se va a ir resolviendo los problemas de posesión que mantienen las personas en esa lotización y así de manera general en los distintos sectores urbanos de los solares que carezcan de dominio y los declarando bien mostrencos donde no consten ya como patrimonio municipal y cumplidos los





requisitos se vaya resolviendo la adjudicación a favor de los poseesionarios. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales, El Concejal Ldo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEXTO PUNTO que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 02 de la manzana “01” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predios identificados con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-001-002-000-000-000, solicitado por el señor **NESTOR BOLIVAR FAJARDO FAJARDO**, de acuerdo al informe Legal No. 028-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por el Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Ldo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal Sr. Dr. Luis Castro Chiriboga, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 02 DE LA MANZANA “01” UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN “LA BEATRIZ” JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIOS IDENTIFICADOS CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004 006-001-002-000-000-000, SOLICITADO POR EL SEÑOR NESTOR BOLIVAR FAJARDO FAJARDO, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 028-PSM- GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.** **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día.

El Concejo resolvió, además, que la aprobación de las Resoluciones adoptadas durante la sesión surta efectos inmediatos sin esperar la aprobación previa del Acta respectiva. Se deja constancia expresa que los documentos que se dieron lectura en el desarrollo de la Sesión se agregan en originales, para ser adjuntados al Acta, siendo las diez horas con cuarenta minutos y no habiendo otro punto que tratar, la Sra. Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Cantón Balao, da por terminada la sesión.

Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
**SECRETARIA GENERAL DEL
GAD DE BALAO**





Informe legal No 0035-PSM-GADMB-2026
Balao, 05 de febrero del 2026



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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el Reto, Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por el señor MENDEZ TUBON JOSE HENRY, con cédula de identidad No. 070489718-0; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2025-8984-M, de 17 de octubre del 2025, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0060588, de 17 de octubre de 2025, mediante el cual, el señor MENDEZ TUBON JOSE HENRY, con cédula de identidad No. 070489718-0, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el Reto, Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta los requisitos establecidos en la Ordenanza.

2.- Base legal del tema.- De acuerdo a lo señalado en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.- El Artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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".

2.2.- El Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "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."

2.3.- El Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de 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."

2.4.- El Literal a) del Art. 54 del COOTAD., señala que 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.





2.5.- El Artículo 55, en su literal b) establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2.6.- El Literal c) del Art. 419 del COOTAD, manifiesta que 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.

2.7.- El Artículo 426 del COOTAD, establece que: "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".

2.8.- El Artículo 481 del COOTAD norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "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".

2.9.- El Artículo 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño".

2.10.- El Artículo 715 del Código Civil, determina que: "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".

2.11.- 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, el 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".

3.- **Análisis y Recomendación.-** El Administrado MENDEZ TUBON JOSE HENRY, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0060588, de 17 de octubre de 2025, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 04, de la Manzana "10", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Predial Urbano, Copia de Cédula de Identidad, Certificación de no adeudar, Certificado # 0047 Orden-RPyMB-1603-2025.

3.1.- Mediante memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-427-M, de 06 de noviembre de 2025, suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el



bien inmueble consta en los registros catastrales según ficha predial desde el año 2010, con código predial # 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, con una superficie de 600,00 m², a nombre del señor MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO, el predio está incluido en la determinación de la Zona Urbana del recinto Cien Familias, del cantón Balao; además informa que, revisada la ficha predial, la documentación adjunta y la información que reposa en la Coordinación de Avalúos y Catastros, no se observa título de propiedad del bien inmueble; por lo que el mencionado predio podría ser considerado como bien mostrenco.

3.3.- El Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con memorándum No. GADMB-DGPyOT-2025-1545-M, de 28 de noviembre de 2025; dentro del presente procedimiento adjunta el memorando No. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-139-M, de 28 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, mediante el cual informa:

a) *Prevía inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y mensuras, detalles a continuación:*

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO (SOLAR # 04 Mz - 10)		
LINDEROS Y MENSURAS		
	LINDEROS	MENSURA
NORTE	Solar # 03	EN 29,85 m
SUR	Solar # 05	EN 29,85 m
ESTE	Calle Pública	EN 19,90 m
OESTE	Solar # 07	EN 10,00 m
	Solar # 09	EN 9,90 m
SUPERFICIE:	595,50 m ²	

b) *Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, la construcción de carácter residencial de hormigón, cuenta también con una losa de hormigón armado, como elemento estructural principal, la cual se encuentra en buen estado.*

c) *Que de conformidad al certificado :0047 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.*

d) *El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana.*

3.5.- El Ing. Adrean Pesantez Reyes Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, mediante memorándum No. GADMB-DGMAyR-2026-0003-M, de 06 de diciembre del 2025, en el presente trámite de declaratoria de bien mostrenco, en relación el bien inmueble con código catastral # 009-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, informa que, el terreno evaluado no presenta exposición a amenazas naturales relevantes, tales como inundaciones, deslizamiento, erosión de suelos o afectaciones por procesos antrópicos que comprometan la seguridad del área; asimismo informa que, el entorno urbano inmediato se caracteriza por presentar infraestructura estable, sin evidencias de procesos de remoción en masa, ni alteraciones geomorfológicas o hidrológicas que representen riesgo potencial, además no existen



fuentes hídricas dentro o cerca del predio que presente riesgo inminente; por lo tanto, certifica que no se encuentra localizado dentro de zona de riesgo.

4.- Con los antecedentes expuesto, bajo el amparo de normas expresas constitucionales, el COOTAD, y la Normativa municipal, que establece 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; una vez que de la información de las distintas áreas municipales, se desprende que; el predio identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, se encuentra denominado como **Solar # 04, de la Manzana "10"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón de Balao, con los siguientes linderos y dimensiones actualizados: **Al Norte**, Solar # 03, con 29,85 metros; **Al Sur**, Solar # 05, con 29,85 metros; **Al Este**, Calle Publica, con 19,90 metros; y, **Al Oeste**, Solar # 07, con 10,00 metros, y Solar #09, con 9,90 metros; con una superficie de **595,50** metros cuadrados; el predio **carece de título de propiedad**; que mediante memorándum No. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-139-M, de 28 de noviembre de 2025, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural se ha verificado la posesión del señor MENDEZ TUBON JOSE HENRY, por lo que, considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor del del peticionario, el Concejo Municipal, **debe declararlo como bien mostrenco**, a fin de que sea inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, como patrimonio municipal.

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



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





bien inmueble consta en los registros catastrales según ficha predial desde el año 2010, con código predial # 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, con una superficie de 600,00 m², a nombre del señor MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO, el predio está incluido en la determinación de la Zona Urbana del recinto Cien Familias, del cantón Balao; además informa que, revisada la ficha predial, la documentación adjunta y la información que reposa en la Coordinación de Avalúos y Catastros, no se observa título de propiedad del bien inmueble; por lo que el mencionado predio podría ser considerado como bien mostrenco.

3.3.- El Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1545-M, de 28 de noviembre de 2025; dentro del presente procedimiento adjunta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2025-139-M, de 28 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, mediante el cual informa:

a) *Prevía inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y mensuras, detalles a continuación:*

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO (SOLAR # 04 Mz - 10)		
LINDEROS Y MENSURAS		
LINDEROS		MENSURA
NORTE	Solar # 03	EN 29,85 m
SUR	Solar # 05	EN 29,85 m
ESTE	Calle Publica	EN 19,90 m
OESTE	Solar # 07	EN 10,00 m
	Solar # 09	EN 9,90 m
SUPERFICIE:		595,50 m ²

b) *Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, la construcción de carácter residencial de hormigón, cuenta también con una losa de hormigón armado, como elemento estructural principal, la cual se encuentra en buen estado.*

c) *Que de conformidad al certificado :0047 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.*

d) *El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana.*

3.5.- El Ing. Adrean Pesantez Reyes Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, mediante memorándum No. GADMB-DGMAyR-2026-0003-M, de 06 de diciembre del 2025, en el presente trámite de declaratoria de bien mostrenco, en relación el bien inmueble con código catastral # 009-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, informa que, el terreno evaluado no presenta exposición a amenazas naturales relevantes, tales como inundaciones, deslizamiento, erosión de suelos o afectaciones por procesos antrópicos que comprometan la seguridad del área; asimismo informa que, el entorno urbano inmediato se caracteriza por presentar infraestructura estable, sin evidencias de procesos de remoción en masa, ni alteraciones geomorfológicas o hidrológicas que representen riesgo potencial, además no existen





fuentes hídricas dentro o cerca del predio que presente riesgo inminente; por lo tanto, certifica que no se encuentra localizado dentro de zona de riesgo.

4.- Con los antecedentes expuesto, bajo el amparo de normas expresas constitucionales, el COOTAD, y la Normativa municipal, que establece 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; una vez que de la información de las distintas áreas municipales, se desprende que; el predio identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, se encuentra denominado como **Solar # 04, de la Manzana "10"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón de Balao, con los siguientes linderos y dimensiones actualizados: **Al Norte**, Solar # 03, con 29,85 metros; **Al Sur**, Solar # 05, con 29,85 metros; **Al Este**, Calle Publica, con 19,90 metros; y, **Al Oeste**, Solar # 07, con 10,00 metros, y Solar #09, con 9,90 metros; con una superficie de **595,50** metros cuadrados; el predio **carece de título de propiedad**; que mediante memorándum No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-139-M, de 28 de noviembre de 2025, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural se ha verificado la posesión del señor MENDEZ TUBON JOSE HENRY, por lo que, considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor del del peticionario, el Concejo Municipal, **debe declararlo como bien mostrenco**, a fin de que sea inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, como patrimonio municipal.

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



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



21/10/2025
13h23



Memorando n. °: GADMB-SG-2025-8984-A-M
Balao, 17 de octubre del 2025



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

DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO (PREDIO URBANO)

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°0060588, suscrita por **MENDEZ TUBON JOSE HENRY**, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO** el cual mantiene en posesión por varios años, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao.

Atentamente.

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

Anexo:
Copia de Solicitud # 0060588
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cedula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.

Copia:
Ab. Carlos Zerna Cadena / Director de Gestión Jurídica
Ing. Adrean Pesantez Reyes / Director de Gestión De Medio Ambiente.
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
Archivo...

21/10/2025
13:45



RECIBIDO
21 OCT 2025

HORA: 13:13
BALAO - ECUADOR

RECIBIDO
21 OCT 2025
DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA

RECIBIDO
21 OCT 2025
HORA: 13:12
BALAO - ECUADOR



ESPECIE VALORADA

USD 1.50

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

A - N° 0060588

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: MENDEZ TUBON JOSE HENRY

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo, para la declaratoria de bien mostrenco Predio Urbano con código catastral # 0903500050010100040000000000 a nombre MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO (+) en S/N CIEN FAMILIAS con C.I. 0701400103 ya que me encuentro en posesión hace muchos años. Adjunto requisitos, copia del certificado del Registro de la Propiedad que conste que el predio materia de legalización carece de título de dominio, copia de cédula, copia de certificado de votación y copia del pago de impuesto 2025.

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

Balao, octubre 17 del 2025

Mendez Tubon J
FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 070489718-0

VALIDO POR 30 DÍAS

8984 - GADMS
MUNICIPALIDAD DE BALAO
SECRETARÍA
17 OCT 2025
16 no 2

MUNICIPALIDAD DE BALAO
CANCELADO
17 OCT 2025
TESORERÍA



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
Guayas - Ecuador

ORDEN-RPyMB-1603-2025
CERTIFICADO: 0047

CERTIFICACIÓN

El Registrador de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao, Encargado, CERTIFICA que: Examinados los registros de esta oficina a la presente fecha ~~NO~~ aparece MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO, con numero de cédula 0701400103; sea dueño de un predio s/n, de 600,00 metros cuadrados, ubicado en el sector del recinto Cien Familias, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas.- Consta tan solo como heredero de Jose Mendez Celi y Victoria Cabanilla (causantes), de conformidad a la Escritura Publica de Posesión Efectiva, celebrada en la Notaria Primera del cantón Balao, de fecha dieciocho de junio del dos mil cinco, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil en el cantón Balao, de fecha siete de julio del dos mil quince.- Cualquier enmendadura o alteración invalida este documento.- Balao, 14 de octubre del 2025.- LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN BALAO, ENCARGADA.


Ab. Priscila Maldonado Campoverde
Firma de la Registradora de la Propiedad y
Mercantil del Cantón Balao, Encargada



Fiscalización Erosoria

Valor Total pagado por este
Certificado: \$ 5.00



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 03

0061125

Ceroes, Nro. 501-033-600101070

RUC: 0960002190001

Cliente: MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO
 Domicilio: BALAO "CIEN FAMILIAS"
 Emisión: 02/01/2025
 Referencia: 090350005001010004000000000 S/N * entre CIEN
 Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: S/N * entre CIEN FAMILIAS Área total: 600.00 Área con construcción: 0.0
 Avalúo: 13547.48

Cant	Descripción	V. Unitario	V. Total
1.00	Impuesto Predial Urbano	16,93	16,93
1.00	Servicios Administrativos	5,00	5
1.00	Bomberos	2,03	2,03
	Iva 12%		
	Descuento 5%		0,85
	Exoneración		0
	Intereses		0,0
	Valor Total		23,11

FINANCIERO TESORERO RECAUDADOR

Título de Crédito: 1334599. Su factura electrónica será enviada a su correo
 (adrianmt92@hotmail.com) o pueda descargarla en su celular con el código QR
 adjunto a partir de las 20H00

www.municipiodebalao.gob.ec/



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 02

0061125

Ceroes Nro. AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

Ruc/ 0701400103
 Cliente: MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO
 Dirección: BALAO "CIEN FAMILIAS"
 Emisión: 02/01/2025
 Referencia: 090350005001010004000000000 S/N *
 Fecha: 28/03/2025 16:05:49
 Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: S/N * entre
 CIEN FAMILIAS Área total: 600.00 Área con
 construcción: 0.0 Avalúo: 13547.48

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Impuesto Predial Urbano	16,93	16,93
1	Servicios Administrativos	5,00	5
1	Bomberos	2,03	2,03
	Iva 12%		
	Descuento 5%		0,85
	Exoneración		0
	Intereses		0,0
	Valor Total		23,11

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO
 CANCELADO
 COORDINACIÓN DE
 TESORERÍA MUNICIPAL

GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO
 CANCELADO
 COORDINACIÓN DE
 TESORERÍA MUNICIPAL

ORIGINAL CONTRIBUYENTE
 COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: Avenida 200 y 5 de Junio - Teléfono: 07442900 - 07442901

ORIGINAL CONTRIBUYENTE COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: Avenida 200 y 5 de Junio - Teléfono: 07442900 - 07442901

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CIRCULAR

CECULA DE
CIUDADANA TASA
MELENDEZ TUBON
JOSE HENRY
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
NARANJAL
FECHA DE NACIMIENTO 1984-08-18
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL SOLTERO

Nº 070489718-0

INSTRUCCIÓN
BACHILLERATO
APellidos y nombres del padre
MELENDEZ CABANILLA JOSE O
APellidos y nombres de la madre
TUBON TUBON LUZ O
LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAQUIL
2018-05-03
FECHA DE EXPIRACIÓN
2028-05-03

PROCESO EDUCACIONAL
MILITAR

AT 223A1222

MELENDEZ TUBON J

FUERZAS ARMADAS DEL ECUADOR
FUERZA NAVAL
MILITAR ACTIVO

NOMBRES Y APELLIDOS
JOSE HENRY
MELENDEZ TUBON
SEXO
Masculino
FECHA DE NACIMIENTO
18-08-1984
GRADO
SARGENTO SEGUNDO
CECULA
0704897180
FECHA DE CADUCIDAD
PROXIMO ASCENSO

223A1222

DIRECCIÓN DE CALIFICACIONES DE LA FUERZA NAVAL

CODIGO ISSFA
2050000100
TIPO DE SANGRE
ORH+
AUTORIZACIÓN
SERVICIO SOCIAL FAMILIAR, INSTITUCIONES MILITARES - HOSPITALES MILITARES

EN CASO DE ENCONTRAR ESTE DOCUMENTO, FAVOR ENTREGAR EN LA UNIDAD MILITAR O CENTRO DE MOVILIZACIÓN MÁS CERCANO.



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 927



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR MENDO
TUBON JOSE HENRY

(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, 17-10-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERA MUNICIPAL





Memorando Nro. GADMB-DGPOT-CAyC-2025-427-M

Balao, 6 de noviembre del 2025

PARA:

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

ASUNTO: JALN.
G.A.O MUNICIPAL
SECRETARÍA
06 NOV 2025
13-15
De: [Firma]
Código de Verificación:

En atención a Memorando No. GADMB-DGPOT-2025-1396-M, de fecha 28 de octubre de 2025, se emite informe del catastro para trámite de *declaratoria de bien mostrenco del Predio Urbano* identificado con el código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, conforme a la solicitud realizada por MENDEZ TUBON JOSE HENRY C.I. 0704897180.

Antecedentes:

El Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el 28 de octubre de 2025, mediante memorando No. GADMB-DGPOT-2025-1396-M; realiza el traslado del Memorando Nro. GADMB-SG-2025-8984-M, adjunta Especie Valorada A-N° 0060588, mediante la cual MENDEZ TUBON JOSE HENRY C.I. 0704897180, solicita: "... se proceda con el trámite respectivo, para la *declaratoria de bien mostrenco del predio Urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000*, en Cien Familias, ya que me encuentro en posesión hace muchos años (...)"

Base Legal

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

En el Artículo 481, en la parte pertinente describe (...). Para 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.

De conformidad al 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 que regula el proceso de venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana, y centros poblados urbanos del cantón Balao.

Informe

En atención a lo solicitado; de conformidad a mis competencias; informo que el bien inmueble consta en los registros catastrales bajo el código predial # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, a nombre de MENDEZ TUBON JOSE HENRY C.I. 0704897180, según la información que reposa en el departamento de catastro; y se encuentra incluido en la determinación de la ZONA URBANA de la cabecera cantonal de Balao, de conformidad a Ordenanza, con el siguiente detalle;





Balao, 6 de noviembre del 2025

Tabla 1
Resumen del registro catastral

DIRECCIÓN:	RCTO. CEN FAMILIAS			
CONTRIBUYENTE:	MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO		SUPERFICIE:	600 m ²
ORIENTACIÓN:	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
COLINDANTES:	SOLAR # 3	SOLAR # 5	CALLE S/N	SOLAR # 7

El predio como se observa en la tabla 1, consta ingresado en el catastro urbano según ficha predial desde el año 2010.

Considerando la superficie según levantamiento planimetro (600 m²), el valor del TERRENO SEGÚN CATASTROS ES DE: \$ 13.547,48; cabe indicar que, para trámites de legalización, de conformidad a ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.

Revisada la ficha predial y la documentación adjunta que reposa en la Coordinación de avalúos y catastros, el predio consta ingresado a nombre de MENDEZ CABANILLA JOSE OSWALDO(+), no se observa título de propiedad del bien inmueble; por lo que el mencionado predio podría ser considerado como Bien Mostrenco por una superficie de 600 m², de acuerdo a la ficha, información que se adjunta para el trámite respectivo, dejando a salvo su mejor criterio.

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

Atentamente,



INGRID JARAMA JIMENEZ
COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTROS
Anexo: circula en catastro ficha predial
C.c. / Archivo



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 5053

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN

Clave Predial	08 03 50 005 001 010 004 000 000 000 (Uru. Propiedad)	Fecha Emisión	26/12/2017
Dirección	SN	Coordenadas	
Ente	CIEN FAMILIAS	X	
Lotización		Y	
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrío	Sin Información/Sin Información
Nombre del Predio		Propietario Anterior	DP

PROPIETARIO ACTUAL

Apellidos	MENDEZ CABANILLA	Tenencia	Otros	Notaria Nro.	
Nombres	JOSE OSWALDO	Forma Adquisición	Otros	Fecha	
Cédula / RUC	0701400103	Provincia		Nro. Registro	
Personero	Natural	Cantón		Fecha Inscripción	
		Area Escritura	500 m2.		
Cónyuge					

LINDEROS

Ubicación Linderos	Longitud	Propietario Linderos
Norte	1	SOLAR # 3
Sur	1	SOLAR # 5
Este	1	CALLE SN
Oeste	1	SOLAR # 7

USO DEL SUELO

Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terro	Valor Const	Total Avalúo
VIVIENDA	500,00	0,00	0,00	13.547,48	0,00	13.547,48

Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avalúo

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE

Inscripción	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedia	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frente Principal	20,00
Relieve	Plano	Frente Total	20,00
Riesgos	Sin Información	Perímetro	0,00
Nivel	A nivel	Fondo	30,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 26.87 - MIN: 26.87 USD	Area Total (m2)	500,00

SUELOS

Tipo Suelo		Porcentaje Suelo	100
Munedo			

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Tipo Vía Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado	Red Separada
Rodadura	Leatra	Red Telefónica	No Tiene Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	No Tiene



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

Bordillos	No Tiene	Recolección Basura	Tiene Recolección Permanente
Energía Eléctrica	No Tiene	Servicio Internet	Sin información
Cant. Medidores	0	Transporte Público	Sin información
Red Agua	Red Pública Entubada	Abastecimiento Pluvial	Sin información
Cant. Medidores	0	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES				
Número Bloques	Número Pisos	Tipo Habitación	Uso	Porcentaje Construcción
CERRAMIENTO				
Columnas		Paredes	Puertas	

AFECTACIONES	
A la edificación	Ninguna
A la zona	Ninguna
Observaciones	0

CROQUIS	FACHADA
The resource of this report item is not reachable. SIRGAS ECUADOR	The resource of this report item is not reachable.

OBSERVACIONES																				
PREDIO MODIFICADO DE ACUERDO A INFORME PRESENTADO POR OO.PP. SE LE SGREGO EL NOMBRE Y EL NUMERO DE CEDULA EL 25 DE MARZO DEL 2008. TAL PARECE QUE EN ESTE SOLAR SE ENCUENTRAN DOS.																				
DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
The resource of this report item is not reachable. S/N ADMIN	The resource of this report item is not reachable. S/N ADMIN																			
Fecha <table border="1"> <tr> <td>28</td><td>12</td><td>2017</td></tr> <tr> <td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr> </table>	28	12	2017	día	mes	año	Fecha <table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr> </table>				día	mes	año	Fecha <table border="1"> <tr> <td></td><td></td><td></td></tr> <tr> <td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr> </table>				día	mes	año
28	12	2017																		
día	mes	año																		
día	mes	año																		
día	mes	año																		



PARA: Ab. Johana Loor de la Cruz,
Secretaría General

Ab. Carlos Zema
Director de Gestión de Asesoría Jurídica

ASUNTO: Informe para trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, ubicado en Rcto. Cien Familias, conforme a la solicitud es especie valorada A-N.º 0060588, realizada por MENDEZ TUBON JOSE HENRY.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADM8-SG-2025-8984-M, de fecha 17 de octubre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 0060588, realizada MENDEZ TUBON JOSE HENRY, relacionada con la solicitud para la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, ubicado en Rcto. Cien Familias, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal:

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

Funciones y Responsabilidades:

- a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrados, dentro del ámbito de su competencia.
- bb) Coordinar los planeamientos y actividades del trabajo con los diferentes procesos y subprocesos municipales.

Informe:





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1545-M
Balao, 28 de noviembre de 2025

Por medio del presente y en atención al Memorando N.º: GADMB-SG-2025-8984-M, de fecha 17 de octubre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 0060588, realizada por MENDEZ TUBON JOSE HENRY; remite el memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-139-M, de fecha 28 de noviembre de 2025, suscrito por el planeamiento Urbano y Rural, relacionado con el informe para el trámite de para la declaratoria de bien mostrenco del predio con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, ubicado en Rcto. Cien Familias dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Informe que remita para el proceso administrativo según corresponda, conforme a las funciones establecida en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



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

Copia: Archivo



Comercio 205 y
E de Jumo



(+593-4) 274-6200



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



Memorando n.º: GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2025-139-M
Balao, 28 de noviembre de 2025



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

DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO UBICADO EN EL RCTO. CIEN FAMILIAS, DE ESTA JURISDICCION DEL CANTON BALAO.

ANTECEDENTES:

Que, mediante memorando n.º: GADMB-SG-2025-8984-A-M, de fecha 17 de octubre de 2025, la Ab. Johana Loor de la Cruz, Secretaria General, pone en conocimiento de la solicitud formulada en especie valorada N°0060588, por **MENDEZ TUBON JOSE HENRY**, se realice la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO, con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000 el cual mantiene en posesión por varios años, ubicado en el Rcto. Cien familias, de esta jurisdicción del cantón Balao.

Que, mediante memorando n.º: GADMB-DGPYT-2025-1396-M, de fecha 28 de octubre de 2025, el Arq. Henry Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita el informe relacionado con el trámite de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO, con código catastral # 09 03 50 005 001 010 004 000 000, ubicado área urbana del entre san jacinto, dentro de la cabecera Balao, ubicado en el Rcto. Cien familias, de esta jurisdicción del cantón Balao, conforme a la solicitud realizada por **MENDEZ TUBON JOSE HENRY**.

BASE LEGAL:

- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)**, el cual detalla textualmente lo siguiente.

Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

"Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio."

"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." Literal c.- Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.





"Art. 481.- Inciso 5to, Para 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".

b. ORDENANZAS

Codificación a la ordenanza que regula el proceso de venta de terreno municipales ubicados en zona urbana, y centros poblados urbanos del cantón.

Reglamento de la estructura orgánica funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal de balao.

Del levantamiento planimétrico, previa inspección in-situ.

- a) Previa inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y mensuras, detalles a continuación:



- b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, 1 construcción de carácter residencial de hormigón, cuenta también con una losa de hormigón armado, como elemento estructural principal, la cual se encuentra en buen estado.
- c) Que de conformidad al certificado :0047 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente tramite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-139-M
Baiao, 28 de noviembre de 2025

como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.

- d) El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana.

Informe que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sagbay

COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL, URBANO Y RURAL

Anexo: -5 Juegos del Levantamiento Planimétrico de Solar 4; Mz:10

Copia: -Archivo.





ate Vole

Memorando Nro. GADMB-DGMAyR-2026-0003-M

Balao, 06 de enero de 2026

06-01-2026

PARA:

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ATENCIÓN:

Ab. Carlos Zerna Cadenas
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ASESORÍA JURICA

Ab. Johana Loo De la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Entrega del INFORME TÉCNICO Nro. GADMB-DGMAyR-2026-003 -IT

Antecedentes. -

Mediante memorando Nro. GADMB-SG-2025-8984-M del 17 de octubre de 2025, se recibe en la Dirección de Gestión de Medio y Riesgo la solicitud 0060588 suscrito por el Sr. Méndez Tubon José Henry mediante la cual se solicita la Declaratoria de Bien Mostrenco de un predio urbano ubicado en el recinto Cien Familia.

Base Legal. -

Que, la Constitución de la República del Ecuador (2008) en el artículo 14 reconoce "el derecho
Art. 389.- El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad.

Art.390.- Los riesgos se gestionarán bajo el principio de descentralización subsidiaria, que implicará la responsabilidad directa de las instituciones dentro de su ámbito geográfico.

Ley de Seguridad Pública y del Estado

Art. 11.- De los órganos ejecutores.- Los órganos ejecutores del Sistema de Seguridad Pública y del Estado estarán a cargo de las acciones de defensa, orden público, prevención y gestión de riesgos.

Reglamento a la Ley de Seguridad Pública y del Estado

Art. 3.- "Del órgano executor de Gestión de Riesgos. La Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos es el órgano rector y executor del Sistema Nacional Descentralizado de la Gestión de Riesgos. Dentro del ámbito de su competencia.

El artículo 81 del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Balao, establece que son funciones del Coordinador de Gestión de Riesgo:



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



b) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de sus competencias;

i) Promover la actualización y generación de nuevas normativas y reglamentos sobre materia de gestión de riesgo.

Informe de la Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo. –

En atención a lo establecido en el artículo 9, numeral 4, de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgo debe emitir el informe técnico correspondiente que determine si el predio a ser declarado como bien mostrenco se encuentra o no dentro de una zona de riesgo.

El presente informe tiene como finalidad evaluar la ubicación y condición del bien inmueble identificado con el código catastral Nro. 090350005001010004000000000, que se encuentra registrado a nombre del Sr. Méndez Cabanilla José Oswaldo con el objeto de verificar la existencia de amenazas naturales o antrópicas que condicionen su declaratoria como bien mostrenco.

Para la elaboración del presente informe se consideraron los siguientes insumos técnicos:

- Mapa de amenazas del cantón Balao (inundaciones).
- Información catastral municipal de zonas urbanas.
- Verificación mediante análisis geoespacial en Sistema de Información Geográfica (SIG).
- Inspección técnica in situ del entorno inmediato al predio.

El predio objeto de evaluación se encuentra ubicado en el recinto Cien Familia, del cantón Balao, provincia del Guayas.

De acuerdo con la revisión de los mapas de riesgos elaborados por la Coordinación de Gestión de Riesgo, el terreno evaluado no presenta exposición a amenazas naturales relevantes, tales como inundaciones, deslizamientos, erosión de suelos o afectaciones por procesos antrópicos que comprometan la seguridad del área.





Asimismo, el entorno urbano inmediato se caracteriza por presentar infraestructura estable, sin evidencias de procesos de remoción en masa, ni alteraciones geomorfológicas o hidrológicas que representen riesgo potencial. Además no existen fuentes hídricas dentro o cerca del predio que represente un riesgo inminente.

Con base en el análisis técnico efectuado y la información institucional, la Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgos determina que el bien inmueble con código catastral Nro. 090350005001010004000000000, ubicado en el recinto "Cien Familia" del cantón Balao, **no se encuentra localizado dentro de una zona de riesgo.**

Por tanto, no existen restricciones técnicas desde el componente de gestión de riesgos, se concluye que el usuario puede continuar con el proceso de declaratoria del mencionado predio como bien mostrenco, conforme a lo establecido en la normativa municipal vigente.

Particular que informo a usted, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Adreán Pesantez Reyes
Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo
GAD – BALAO



Cc.- Dirección de Gestión de Control Interno Institucional
Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretario@municipiodebalao.gob.ec
www.municipiodebalao.gob.ec



UBICACIÓN DEL PREDIO:

Coordenadas: 2°49'45.5"S 79°42'20.6"W



Registro fotográfico



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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

R.
12-01-2025
14:54



Informe legal No 053-PSM-GADMB-2026
Balao, 09 de enero del 2026

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

09/02/2026
17:108

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 059249 y 059258, de fecha 14 de agosto del 2025, por el señor JADAN INGA LUIS SANTIAGO, con cedula de identidad No. 0702100397, debidamente representado por su apoderado el Sr. JADAN INGA MANUEL GUSTAVO; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-6919-M y GADMB-SG-2025-6920-M, de fecha 14 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 059249 y 059248, mediante el cual, el señor JADAN INGA LUIS SANTIAGO, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 21 y 22 de la Manzana "28"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001591 y No. 0001592; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7949 y 7950; certificado de Riesgo Nro. 5156 y 5157; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01606, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 06 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1458-M y GADMB-DGPYOT-2025-1457-M, de fecha 10 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. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000; y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, 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-2025-0404-M, de fecha 28 de octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-018-CAC, del solar 21 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 021 000 000 000.

1.4.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-0405-M, de fecha 28 de octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-019-CAC, del solar 22 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 022 000 000 000.

1.5.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-119-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 50 004 006 028 021 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.6.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-118-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 50 004 006 028 022 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.7.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1637-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 007, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.8.- 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 privada. (...) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales".

2.2.5.- Art. 426.- "Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los 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, ó bien por otra persona en su lugar y o 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 a 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 a mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, las 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 posesionarios; 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 ella, 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 urbana, 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 JADAN INGA LUIS SANTIAGO mediante solicitud en Especie Valorada No. 059249 y 059248, de fecha 14 de agosto del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 21 y 22, de la Manzana "28"; 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. 20250903000P01606 y 20250903000P01606, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 06 de agosto del 2025, justifica tener más de 14 años de posesión del solar 21 y 22 de la manzana 28 ubicados en



la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valoradas No. 059249 y 059248, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, correspondientes al solar 21 y 22 de la manzana 28, respectivamente; c) Presenta el testimonio privado del señor NUGRA GUZMAN JORGE SECUNDINO, portador de la cédula de identidad No. 0903787844 y de CABANILLA AGUACONDO CESAR FABRICIO portador de la identidad No. 0704266865, 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 JADAN INGA LUIS SANTIAGO, portador la cédula de ciudadanía No. 0702100397 se encuentra en posesión de los solares 21 y 22 de la manzana número 28; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01606 y 20250903000P01607, en donde se observa que el señor JADAN INGA LUIS SANTIAGO, 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-2025-1458-M y No. GADMB-DGPYOT-2025-1457-M emite los informes correspondientes sobre el solar 21 y 22 de la manzana 28, con código predial No. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, respectivamente, indicando que los predios antes detallados "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además en cada informe traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2025-119-M y GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2025-118-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-2025-404-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-019-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 021 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 28 Solar 21		
Avalúo:	\$ 4.235,63		
Superficie:	200.00 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 22	Solar # 20	Solar # 16	Calle #2
20	20	10	10

Y el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-405-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:





CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-018-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 022 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 28 Solar 22		
Avalúo:	\$ 4.235,63		
Superficie:	200.00 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 23	Solar # 21	Solar # 15	Calle #2
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. 5156 y 5157, en donde el Ing. José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, 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-2025-1637-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.007, de 16 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, 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 posesionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7949, donde refleja que el Solar # 21, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 22 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 20 con 20.00 metros; Por el Este, Solar 16, con 10 metros; y, Por el Oeste Calle 2 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.

3.3.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7950, donde refleja que el Solar # 22, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 23 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 21 con 20.00 metros; Por el Este, Solar 15, con 10 metros; y, Por el Oeste Calle 2 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 21 y 22 de la manzana 28 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor JADAN INGA LUIS SANTIAGO, 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 # 21 y 22, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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

C. c. Concejales Urbanos.
Archivo. -





Memorando Nro. GADMB-DGF-2025-1637-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.

INSTITUTO DE UNIÓN
DESCENTRALIZADA
MUNICIPAL DE BALAO
RECIBIDO

16 DIC 2025
15H3
DIRECCIÓN DE ASESORIA
JURÍDICA

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando N° GADMB-SG-2025-6919-M y Memorando N° GADMB-SG-2025-6920-M suscritos por la Abg. Johana Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 059249 y 059248, realizada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), 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 sirvase encontrar la Certificación correspondiente a los códigos catastrales: 090350004006028021000000000, 090350004006028022000000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-481-M de fecha 15 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 7949 y 7950 de fecha 06 de agosto 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.-





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2025-Nro. 007
Balao, 16 de diciembre de 2025

CERTIFICACIÓN:

1.- ANTECEDENTE.-

De acuerdo a lo solicitado por el señor JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO) y remitido a esta Dirección mediante los Memorandos que se indican a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-SG-2025-6919-M	059249	090350004006028021000000000	7949 / 06.08.2025	Nro. GADMB- DGPOT-CAYC- 2025-481-M
2	GADMB-SG-2025-6920-M	059248	090350004006028022000000000	7950 / 06.08.2025	

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:

- El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;
- 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;
- El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;
- La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.
- 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;
- 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 (...).

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOT-CAyC-2025-481-M de fecha 15 de diciembre de 2025 suscrito por el Ing. Iván Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros, 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, de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 7949 y 7950 de fecha 06 de agosto de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Atentamente,


Mgs. Priscilla Irvin Potes
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA





GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGO - COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGO

CERTIFICADO DE RIESGO

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL DIGNATO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 36. PROCEDIMIENTO PREVIO. Natural j.

FECHA:		
DÍA	MES	AÑO
6	8	2025

Permiso Nro: 5157

ANTECEDENTES:		
Nombres y apellidos del solicitante: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ C.I:0090825494		
C.I:0090825494 Fecha de la solicitud: 06/08/2025 11:47		
IDENTIFICACION DEL PREDIO:		
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: 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000 Predio Rural
PRESENTA RIESGO PARA SU CONSTRUCCION:		
SI	NO	X
OBSERVACIONES:		
PREDIO NO PRESENTA RIESGO ALGUNO		

VALIDO POR 12 MESES

A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA

Balao, a 6 de agosto de 2025

Ing. José Chaya
COORDINADOR DE GESTIÓN DE RIESGO

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

SECRETARIO MUNICIPAL

SI

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGO - COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGO
CERTIFICADO DE RIESGO

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

FECHA:		
DÍA	MES	AÑO
6	8	2025

Permiso Nro: 5156

ANTECEDENTES:		
Nombres y apellidos del solicitante: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ C.I:0090825493		
C.I:0090825493 Fecha de la solicitud: 06/08/2025 11:46		
IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO:		
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: 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000 Predio Rural
PRESENTA RIESGO PARA SU CONSTRUCCION:		
SI	NO	X
OBSERVACIONES:		
PREDIO NO PRESENTA RIESGO ALGUNO		

VALIDO POR 12 MESES

A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA

Balao, a 6 de agosto de 2025


Ing. José Choya
COORDINADOR DE GESTIÓN DE RIESGO

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

SECRETARIO MUNICIPAL



Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-405-M

Balao, 28 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-DGPYOT-2025-1179-M, de fecha 25 de SEPTIEMBRE del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

28 OCT 2025

16633

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-19-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 059248, de fecha 14 de agosto de 2025, suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO) 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-2025-6920-M, de fecha 12 de agosto 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°. 059248 suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), 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-2025-1179-M, de fecha 25 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 GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO TERRITORIAL, SOLICITA PROCTDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros.





para que determine:

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

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

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

Nº INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA**1 Linderos, mensuras y superficie:**

NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR: 22		
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
DIRECCIÓN:	CALLE # 2; LA BEATRIZ; MZ 28 SOLAR 22		
SUPERFICIE:	200.00 m ²		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 23	Solar # 21	Solar # 15	Calle # 2
20	20	10	10

2 Código catastral del inmueble a adjudicarse:

CODIGO: 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000

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: 4235.63





Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-405-M

Balao, 28 de octubre de 2025

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:

CALLE 2



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 LÓPEZ GRANDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

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

C.c.: Secretaría General Jurídica
Archivos



Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1457-M

Balao, 10 de noviembre de 2025

10 NOV 2025

8 13h25

PARA: Abg. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Informe para trámite de Adjudicación de Bien Inmueble, del predio urbano registrado con código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos – La Beatriz, conforme a la especie valorada A-No. 059248, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO).

Antecedentes:

Con memorando n.º: GADMB-SG-2025-6920-M de fecha 12 de agosto de 2025, la Abg. Johana Loor de la Cruz, Secretaría General, remite la especie valorada No. 059248, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), relacionada con la solicitud de trámite ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE del predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1179-M de fecha 25 de septiembre 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, el memorando n.º: GADMB-SG-2025-6920-M de fecha 12 de agosto de 2025, donde Secretaría General, remite la especie valorada No. 059248, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO); 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 código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUYR-2025-118-M de fecha 20 de octubre de 2025, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1179-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, 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.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-405-M de fecha 28 de octubre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1179-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, lo siguiente: cuadro de índices 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 \$4,235.63 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

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: GADM8-DGPyOT-2025-1457-M
Balao, 10 de noviembre de 2025

"...h) 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 revisada las archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informo que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000**, **NO ESTÁ AFECTADO 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.

Ate: Ate.



Arq. Henry David Jimenez Quishpe

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
BALAO



TEL: 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000



EMAIL: gadm8@balao.gub.gv.ec
gadm8@balao.gub.gv.ec



29/10/2025
11h30



PARA:

Arq. Henry Jiménez Q.

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

ASUNTO:

Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 028 022 000 000 000 ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por JADAN INGA LUIS SANTIAGO.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADMB-SG-2025-6920-M, de fecha 12 de agosto de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 059248, realizada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 028 022 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n.º: GADMB-DGPyT-2025-1179-M, de fecha 25 de septiembre 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 50 004 006 028 022 000 000 000, 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-2025-1179-M, de fecha 25 de septiembre 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 JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), petición presentada mediante especie valorada N° 059248, 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 022 - MANZANA: 028 Coordenada Plana De Ubicación: 643912;9678797		
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.	 Inspección 134 de inmueble sujeción a adjudicación pendiente	

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.



RECIBIDO



PARA:
28/04/2025 KH40

ASUNTO:



Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-405-M

Balao, 28 de octubre de 2025

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

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPyOT-2025-1179-M, de fecha 25 de SEPTIEMBRE del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-022-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ".

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-19-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 059248, de fecha 14 de agosto de 2025, suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO) 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-2025-6920-M, de fecha 12 de agosto 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°. 059248 suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), 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-2025-1179-M, de fecha 25 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 GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros



Balao, 28 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: 28 SOLAR: 22		
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
DIRECCIÓN:	CALLE # 2; LA BEATRIZ; MZ 28 SOLAR 22		
SUPERFICIE:	200.00 m ²		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 23	Solar # 21	Solar# 15	Calle # 2
20	20	10	10

2 Código catastral del inmueble a adjudicarse:

CODIGO: 09-03-50-004-005-028-022-000-000-000

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: 4235.63



Memorando n. °: GADMB-SG-2025-6920-M
Balao, 12 de agosto del 2025

PARA: Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN 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 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° 059248, suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **TITULARIZACION O ADJUDICACION DE LOS PREDIO URBANOS #090350004006028021000000000**, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente,

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

Anexo: Copia de Solicitud # 059248.
Copia de pago del Predio-Certificado de No Aduerda
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.-





ESPECIE VALORADA

USD 1.50

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

A - Nº 059248

SOLICITUD

**NOMBRE DEL SOLICITANTE: JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU
APODERADO (JADAN INGA MANUEL
GUSTAVO)**

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 # 090350004006028022000000000, solar # 22 Mz # 28 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, agosto 14 del 2025

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 070210039-7



VALIDO POR 30 DÍAS





CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERIA Nro.: 686



CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
JADAN INGA LUIS SANTIAGO	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR EL APODERADO JADAN INGA MANUEL

(Este Certificado será válido únicamente para lo que se especifica en esta línea)

Se otorga el presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes

Válido durante 30 días.

Balao, 14-08-2025

SECRETARIO MUNICIPAL

TESORERA MUNICIPAL



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

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

DÍA	MES	AÑO
7	8	2023

No. 0001592

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO		
CLAVE CATASTRAL:	08-03-50-004-006-028-022-000-000-000	
MATRICULA INMOBILIARIA:		
PROPIETARIO / PROPIETARIA:	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE	C.C. / RUC 0703026454
REPRESENTANTE LEGAL:		C.C. / RUC
CONTINÚE		

DATOS DEL CATASTRO		
MANZANA	28	
TERMINO	22	
DEPARTAMENTO		LOCAL
EDIFICIO		PISO
DIRECCIÓN	CALLE 2 : LA BEATRIZ MZ. 28 SOLAR 22	
PARRQUIA	BALAO	
CABUDILLA	San Cayo	

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

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN			
NÚMERO DE PISOS		NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE BLOQUES		NÚMERO DE LADO	0
ALICATA PROP. HORIZONTAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
PERIMETRO	60 m		
AREA CALCULADA	200.00 m2		

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

DATOS LIMBEROS		
LIMBEROS		MENSURAS
NORTE	SOLAR #23	20.00
SUR	SOLAR #21	20.00
ESTE	SOLAR #10	10.00
OESTE	CALLE 2	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	ALICATA DE CONSTRUCCIÓN
200 m2	4236.63			4236.63	

SITUACIÓN DEL PREDIO				
AFEC. PUEB.	NINGUNO	AFEC. TE	NINGUNO	Tipo AFECION: 3

AVALUO POR BLOQUE:

NÚM. BLOQUE	PRED. PISO	AREA DE TERRENO	AREA DE CONST.	TOTAL AVALUO
-------------	------------	-----------------	----------------	--------------

OBSERVACIONES

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRÁMITE DE LEGALIZACIÓN

ELABORADO: MANFANTE

DIRECTOR DE GESTIÓN DE CLARIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
COORDINADORA DE AVALÚOS Y CATASTROS



R.U.C.: 0960002190001

Comprob. Nro. 001-003-003100451



CAJA 03

0069502

RUC: 0960002190001

Cliete: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ
Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"
Emission: 02/01/2025
Referencia: 09035000400602802200000000 CALLE 2 entre LA
Concepto: Emisor: 2025 Direccion Predio: CALLE 2 entre LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR 22 Area total: 200.00 Area con construcion: 0.0 Avaluo: 4235.63 [

Cant	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1,00	Bomberos	0,64	0,64
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
1,00	Impuesto Predial Urbano	5,29	5,29

Iva 12%	
Recargo 10%	0,53
Exoneracion	0
Intereses	0,0
Valor Total	11,46

FINANCIERO

TESORERO

RECAUDADOR

Titulo de Credito:1335476. Su factura electronica sera enviada a su correo (sn@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el codigo QR adjunto a partir de las 20H00.

www.municipiodebalao.gob.ec/


ORIGINAL CONTRIBUYENTE
 COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
 COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec/

Telefono: 0960002190001 - Telefono: 0960002190001



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 03

0069502

Comprob. Nro.

AMBIENTE: PRODUCCION EMISSION: NORMAL

Ruc/ 0090825404
Cliete: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Direccion: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emission: 02/01/2025
Referencia: 09035000400602802200000000
Fecha: 06/08/2025 11:24:40
Concepto: Emisor: 2025 Direccion Predio: CALLE 2
 entre LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR 22 Area
 total: 200.00 Area con construcion: 0.0
 Avaluo: 4235.63 [

Cant	Descripcion	V. Unit	V. Total
1	Bomberos	0,64	0,64
1	Servicios Administrativos	5,00	5
1	Impuesto Predial Urbano	5,29	5,29

Iva 12%	
Recargo 10%	0,53
Exoneracion	0
Intereses	0,0
Valor Total	11,46

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME



ORIGINAL CONTRIBUYENTE COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
 COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec/

Telefono: 0960002190001 - Telefono: 0960002190001

7950



Conforme a la solicitud Número: 1259, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 7950:

INFORMACIÓN REGISTRALFecha de Apertura: *miércoles, 5 de diciembre de 2018*

Parroquia: Balao

Tipo de Predio: Urbano

Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

*****LÓTIZACIÓN "LA BEATRIZ"*****

Solar signado con el # 22, de la manzana "28", con una superficie de (200.00 M2.)

por el NORTE: Solar 23, con 20.00 m.;

por el SUR: Solar 21, con 20.00 m.;

por el ESTE: Solar 15, con 10.00 m. y,

por el OESTE: Calle 2, con 10.00 m.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Año	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****Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación**

Inscrito el: martes, 6 de noviembre de 2018

Tomos: 6 Folio Inicial: 2.892 - Folio Final: 2.898

Número de Inscripción: 519 Número de Repertorio: 637

Oficina donde se guarda el original: Secretaría Municipal

Nombre del Cantón: Balao

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

Escritura/Judicio/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.

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 # 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 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 PANCHE JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts2.
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHE 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 ARCENTIO 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 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 HEYRUT, Área: 200,00 Mts2.
- 45.- Solar # 008, manzana # 32, ARMIOS 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 # 006, manzana # 33, DURAN PESANTEZ NESTOR CIRILO, Área: 162,15 Mts2.
- 53.- Solar # 011, manzana # 33, BARRETO PESANTEZ FLAVIO EUGENIO Y OCHOA MENDIETA IBEILIA 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, ZHINTN 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 PLENTUD, 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, 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 Dalys Jessica Gonzalez Jimenez con fecha 04 de octubre del 2018.

h.- Apellidos, Nombres y Domicilio de los Partes:

Entidad
Administración de Balao

Código de R.U.C.
09-69042190001

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

Estado Civil

Domicilio
Balao

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	1		

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

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

Emitido a las: 13:12:18 del miércoles, 6 de agosto de 2025



VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: S 15,00


Ad. Carlos David Zerna Cadena
Firma del Registrador, Encargado

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

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERIA Nro.: 637



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, 06-08-2025



SECRETARIO MUNICIPAL

TESORERA MUNICIPAL

Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

Country: United States of America

This public document

has been signed by **Audrey I. Pheffer**

acting in the capacity of **County Clerk**

bears the seal/stamp of the county of **Queens**

Certified

at New York City, New York

6, the 14th day of November 2024

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

No. NYC-2441138

Seal/Stamp

10. Signature

Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services





PODER ESPECIAL PARA ACEPTACION DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR

EN la ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, el día de hoy 12 de noviembre de 2024, ante mi PAMELA MORENO, Abogado - Notario Público por y para el Estado de Nueva York, Estados Unidos de Norte América, comparece por sus propios derechos, **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, quien se identifica con pasaporte ecuatoriano número **A8458491** y número personal **0702100397**, a quien en adelante se le denominará el poderdante o comitente y, bajo protesta de decir la verdad manifiesta ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil **soltero**, mayor de edad, domiciliado en los Estados Unidos de América, idóneo(s) y conocido(s) por mí, bien instruido(s) en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **Poder Especial**, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, titular de la cédula de identidad número **0702686817**, a quien para los mismos efectos legales en adelante se le podrá denominar el apoderado o mandatario y se le constituye apoderado especial; para que en mi (nuestro) nombre y representación intervenga con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, en todos los asuntos, actos y contratos; en que el poderdante(s) sean parte y le(s) incumba, cualquiera sea la jurisdicción de los mismos, facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se indican a continuación: ***** **1) ANTECEDENTES.-** Que mediante un agente oficioso adquirí dos bienes inmuebles en el Ecuador; los mismos que para su perfección requieren de mi expresa aceptación y ratificación para que la adquisición se refute perfecta; siendo esta razón de este mandato.- ***** **2) OBJETO DEL PODER Y FACULTADES.-** Instituyo al mandatario para que haciendo las veces del comitente(s) o mandante(s) para que pueda suscribir unas escrituras de COMPRA Y ACEPTACIÓN de dos inmuebles consistentes en dos solares ubicados en: el primero en la Parroquia SAN CARLOS y el segundo en el Sector NUEVA ESPERANZA, Cantón Balao, Provincia del Guayas, República del Ecuador; para cuya identificación precisa se tomaran en cuenta los linderos, dimensiones y demás datos que consten en el actual Título de Dominio y, demande que las escrituras sean hechas a nombre y favor del/la, de

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Tel. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



los) mandante(s) o comitente(s); y, que el (la) Apoderado (a) o mandatario(a) deberá solo firmarias haciendo constar que la compra se hace con dineros propios del mandante(s); y, para el patrimonio de éste(estos); y, posteriormente inscribirlas ante el Registrador de la Propiedad del Cantón correspondiente así como en el Municipio correspondiente, pagar impuestos, municipales, fiscales, provinciales, necesarias para perfeccionar la escritura pública, etc., así como, suscribir el respectivo traspaso de nombre de los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, teléfono, y en fin, realice todas los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales para perfeccionar dicha compra, inclusive seguir el trámite hasta la inscripción del título de Dominio en el Registro de la Propiedad respectivo.- El (La, los) apoderado(a), mandatario(a) o procurador(es) se verá(n) investido(a) de las más amplias facultades que la naturaleza del encargo requiera de tal manera que nunca se va impedido (a) de actuar por falta de atribuciones o facultades, ni se pueda alegar insuficiencia de Poder por falta de alguna cláusula especial. Se le confiere todas las atribuciones y facultades comunes y especiales constantes en la Ley. Para cumplir a cabalidad con el presente mandato dejo constancia de las facultades anunciadas son indicativas mas no limitativas por lo que el mandatario está facultado para practicar cuantos más actos sean conducentes para el cabal cumplimiento del presente mandato.- **DELEGAR PODERES Y CONFERIR OTROS ACTOS JURIDICOS:** Para la ejecución de este Poder el (la, los) mandatario(a) podrá contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio de la profesión para que le represente a(al-la-los-las) poderdante (s) en todo trámite, ante autoridades judiciales o administrativas del Ecuador, quedando al(la, los) mandatario(s) aquí constituido(s) facultado(s) para delegar total o parcialmente este Mandato, conservado la facultad de revocar las delegaciones y hacer otras; así como revocar cualquier poder o mandato anterior a este. Quien haga las veces de apoderado(a) se obliga, a rendir cuentas de su gestión y a cumplir con la recta ejecución del mandato en los términos del artículo 2038 del Código Civil Vigente inclusive la facultad de conciliar o transigir establecido en el artículo 2048 ibidem; y, las determinadas en los artículos 41, 42, 43 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos -COGEP.- **RESUMEN:** Se faculta en general para que asuma(n) la personería del(de la, de los) poderdante(s) o comitente(s) siempre que lo estime(n) conveniente de manera que en ningún caso quede(n) sin representación en cualquier acto o negocio jurídico que le(s) asuntos en que sea(n) parte y le(s) incumba; dentro del ámbito de las facultades conferidas.- **LIMITACION:** El presente mandato se mantendrá vigente mientras el (la, los) poderdante(s) no lo revoque(n). Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). Minuta elaborada por la Dra. Pamela Moreno, Abogada en libre ejercicio de su profesión, con Registro Profesional del Foro de Abogados del Ecuador No. 01-2018-322. El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador y/o los países suscriptores de este convenio. Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). **PROTECCIÓN DE DATOS:** De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos, se conservarán los datos con carácter confidencial, al estar amparados por el secreto del protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. **LECTURA DE ESTE PODER:** El (la, los) poderdante(s) declara(n) que ha(n) leído personalmente la presente escritura y que ha confrontado todos los datos especiales que en ella aparecen, como nombres, estado civil, número de cédulas e identificaciones y otros, razón por la cual exonera al Notario de los posibles errores que sobre estos puntos aparezcan en el instrumento; y, el y el Notario

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Tel: 718-878-6646
Whatsapp: 201 453 4276



SECRETARÍA NOTARIAL Y SECRETARÍA LEGAL

advierte verbalmente hacer el uso legal del presente instrumento público y las consecuencias jurídicas en caso de faltar a la verdad. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** leído el presente instrumento público por el (la, los) otorgante(s) -en prueba de su asentimiento-, se ratifica(n) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes; y lo firma(n) conmigo al pie del presente, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual **DOY FE.**

x. Santiago J. Jara

C.I. 0702100397



Pulgar derecho



Pamela Moreno
PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO.- 01MO6385845
Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF QUEENS
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, Audrey I. Pheffer, County Clerk of the County of Queens, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT MORENO, PAMELA 01MO6385845
Term 1/14/2023 to 1/14/2027

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office,

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Jamaica, Queens County, New York on November 12, 2024


AUDREY I. PHEFFER
QUEENS COUNTY CLERK

Apostilla

(Convención de la Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Estados Unidos de América
Este Documento Público
2. Ha sido firmado por (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
3. Actuando en capacidad de secretario del Condado
4. Ha sido sellado con (VER DOCUMENTO ORIGINAL)

CERTIFICA

5. En Nueva York, Nueva York
6. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
7. En el Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias
8. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
9. Se deposita
10. Firma

(Firma ilegible)

(VER DOCUMENTO ORIGINAL)

Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias



CERTIFICACIÓN DE LA AUTENTICIDAD DE FIRMA DE NOTARIO

Estado de New York }

SS:

(Ver en el documento original)

Condado de (Ver en el documento original) }

Yo, (Ver en el documento original), secretario oficial de la Corte Suprema del Estado de New York en y para el Condado de (Ver en el documento original) y del Archivo de la Corte, teniendo por Ley el Sello Oficial de la Corte, por la presente CERTIFICO, que:

PAMELA MORENO

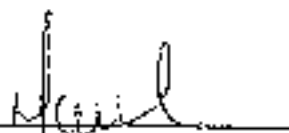
TERMINO 14/01/2023 A 14/01/2027

Cuyo nombre suscribe la declaración, testimonio y reconocimiento del instrumento adjunto, fue a su tiempo nombrado NOTARIO PUBLICO, del Estado de New York, y que está debidamente autorizado, juramentado y calificado para actuar como tal, por lo que conforme a la Ley, CERTIFICO de forma oficial que su firma autógrafa fue registrada y archivada en mi oficina, la misma que fue aceptada y reconocida cuando él fue debidamente nombrado y autorizado para hacerlo, y que yo estoy bien inteligenciado sobre la escritura del Notario Público arriba nombrado, y que he comparado su firma del documento adjunto con la firma autógrafa depositada en mi oficina, por lo que el Juzgo que dicha firma es auténtica. En fe de lo cual, yo estampo mi firma y sello oficial, hoy, (Ver en el documento original)

(Ver en el documento original)

OFICIAL DE LA CORTE SUPREMA DEL ESTADO Y
CONDADO DE (Ver en el documento original)

Ma. Augusta Cabrera, certifico que soy familiar con los idiomas de Inglés y español y que de acuerdo con mi mejor conocimiento el presente documento es una traducción correcta y fiel del documento original anexo, escrito en Inglés.


State of New York
County of New York
Sworn to before me this


PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO. 01MC06385845
Qualified in Queens County
Act. Filed in New York County
Act. Filed in Kings County
Act. Filed in Hecla County
Commission Expires 01/14/2027


REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 MONIFICACIÓN ECUATORIANA

CIUDADAJERA
 JADAN INGA
 MANUEL GUSTAVO
 QUAYAS
 SALAO
 SALAO
 1971-07-23
 ECUATORIANA
 HOMBRE
 CASADO
 ALBA ANGELICA
 VERA JARAMILLO

070268681-7




SUPERIOR
 ABOGADO
 JADAN CUMAGUALA JOSE EMILIO
 INGA LUZ
 GUAYAQUIL
 2019-02-11
 2029-02-11

V3343V4222

0616787

Manuel Jadan

Manuel Jadan

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 MONIFICACIÓN ECUATORIANA

JADAN INGA MANUEL GUSTAVO
 QUAYAS
 YAGUACHE
 VIRGEN DE PATRIA
 MASCULINO

69476368

0702686817





DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 MONIFICACIÓN ECUATORIANA

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 MONIFICACIÓN ECUATORIANA

Manuel Jadan



Factura: 001-002-000034619



20250903000P01607

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01607						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE AGOSTO DEL 2025, (15:32)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	JADAN INGA MANUEL GUSTAVO	REPRESENTANDO A	CÉDULA	0702688817	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	LUIS SANTIAGO JADAN INGA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/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 NUMERO VEINTIUNO DE LA MANZANA VEINTIOCHO							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							



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



001-002-000034619

20250903000PO1607

ESCRITURA PÚBLICA DE
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE
POSESION QUE HACE EL SEÑOR
MANUEL GUSTAVO JADAN INGA EN
REPRESENTACION DEL SEÑOR LUIS
SANTIAGO JADAN INGA.-
CUANTÍA: INDETERMINADA
DE DOS COPIAS

En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
Guayas, República del Ecuador; el día de hoy miércoles SEIS de
Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, ABOGADA DALYS
JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL
CANTON BALAO, comparece, con plena capacidad, libertad y
conocimiento, el señor: **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, con
número de cédula cero siete cero dos seis ocho seis ocho uno siete,
de estado civil casado, de ocupación abogado, cincuenta y cuatro
años de edad, sin teléfono, sin correo electrónico, domiciliado en la
Lotización La Beatriz del Recinto San Carlos, del cantón Balao,
provincia del Guayas, en representación del señor **LUIS**
SANTIAGO JADAN INGA, como Apoderado Especial, conforme
el Poder Especial, 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 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

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



1 Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y, otras fuentes
2 de información, y con la finalidad de cumplir con los
3 requerimientos de información que exigen las autoridades, y
4 conocedor de las penas de perjurio, autoriza de manera libre y
5 voluntaria, sin presión de ninguna naturaleza, a la Abg. Esp. Dalys
6 Jéssica González Jiménez, para que pueda recopilar los datos de
7 carácter personal, como biométricos, genéticos, y demográficos
8 contemplados en la mencionada ley, por tal motivo dan
9 consentimiento a realizar los análisis correspondientes e informar
10 a las autoridades competentes toda la información que sea
11 requerida, y en caso de determinar actos, contratos y tramites que
12 tengan algo inusual e inconsistencia en la información que se haya
13 proporcionado. Adicional estimen a la Abg. Esp. Dalys Jéssica
14 González Jiménez, de cualquier reclamo civil, penal o
15 administrativo por estos motivos; Previa petición y consentimiento
16 ingreso a validar los mismos al Sistema Nacional de Identificación
17 Ciudadana, cuyos documentos emitidos, y copias debidamente
18 certificadas por mí, agrego a esta escritura como documentos
19 habilitantes. Advertido el compareciente por mí la Notaria de los
20 efectos y resultados de este Instrumento Público, comparece al
21 otorgamiento de esta escritura de DECLARACION, sin coacción,
22 amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y me pide
23 que eleve a escritura pública la siguiente **DECLARACION**
24 **JURAMENTADA PRIMERA: COMPARECIENTE.-** Comparece
25 al otorgamiento de esta escritura pública, el señor **MANUEL**
26 **GUSTAVO JADAN INGA**, en representación del señor **LUIS**
27 **SANTIAGO JADAN INGA**, como Apoderado Especial, el
28 compareciente con la capacidad civil suficiente para intervenir en

1 todo acto o contrato. **SEGUNDA: DECLARACION**
2 **JURAMENTADA.-** Yo, **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, en
3 representación del señor **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, como
4 **Appoderado Especial**, bajo juramento declaro: a) Afirmo que me
5 encuentro en Posesión por más de CATORCE años, del solar
6 signado con el número "VEINTYUNO", de la manzana
7 "VEINTICOHO", ubicado en la Lotización La Beatriz del Cantón
8 Balao, Provincia del Guayas; b) Que dentro del solar se encuentra
9 una casa de dos pisos, con construcción de cemento, que ha sido
10 edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios
11 públicos sin interrupción alguna; c) Que me encuentro en
12 posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por
13 más de catorce años del bien inmueble antes indicado; d) Que
14 conozco que no existe escritura pública que transfiera el dominio,
15 legalmente inscrita sobre el inmueble; e) Que he efectuado todas
16 las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra
17 persona tiene escrituras de transferencia de dominio inscritas
18 sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado; f) Que
19 manifiesto que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno con
20 los colindantes del predio objeto de la titularización, ni con tercero
21 alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al GAD
22 Municipal de Balao; g) Que manifiesto que con la titularización
23 que pretendo, no se está fraccionando, dividiendo o
24 desmembrando predios; h) Que conozco la normativa vigente para
25 este procedimiento y que asumen las consecuencias
26 administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo;
27 relevando a la Municipalidad, de toda responsabilidad sobre los
28 datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las

1 reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el
2 procedimiento que solicito; j) Que conjuntamente con mi cónyuge
3 no adeudamos al GAD Municipal de Balao; y, k) Que he pagado el
4 impuesto predial del año en curso del bien en mención.

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

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARÍA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

REPUBLICA DEL ECUADOR
COMISION GENERAL DE INMIGRACIONES
SECRETARIA DE INMIGRACION

070268681-7



CUADANSA

JADAN INGA
ERNESTO GUSTAVO

GUAYAS
BALAO

1971-07-25
EQUATORIANA

HONORRE
CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JAVARELLA



SUPERIOR
ABOGADO
JADAN GUSMANA JERE BELLIO

INSA LEE

QUAYACUL
2010-05-11

2010-05-11

[Signature]

[Signature]

YOSCHIEE



SECRET

Ing. Esp. Carlos González Amador
SECRETARIA PRIMERA OFICINA EN BALAO

CERTIFICADO DE INMIGRACION
COMISION GENERAL DE INMIGRACIONES

JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

00470384

GUAYAS

YAGUACOC

VERON DE PATRIA

007 ERNESTO

0702686817



[Large circular stamp or signature]



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Manuel Jadan

Número único de identificación: 0702686817

Nombres del ciudadano: JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/BALAO/BALAO

Fecha de nacimiento: 25 DE JULIO DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VERA JARAMILLO ALBA ANGELICA

Fecha de Matrimonio: 7 DE FEBRERO DE 2019

Datos del Padre: JADAN DUMAGUALA JOSE EMILIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: INGA LUZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE FEBRERO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 256-173-61741



256-173-61741

[Firma manuscrita]

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





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0702686817

Nombre: JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

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: 6 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 257-173-61745



257-173-61745



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America

This public document

2. has been signed by Audrey I. Pheffer

3. acting in the capacity of County Clerk

4. bears the seal/stamp of the county of Queens

Certified

5. New York City, New York

6. the 14th day of November 2024

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

8. No. NYC-2441138

9. Seal/Stamp

10. Signature

Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services



NOTA: Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Oficina de Registro de la Ciudad de Nueva York. El original se encuentra en el archivo de la Oficina de Registro de la Ciudad de Nueva York. Este documento es una copia de un documento original que se encuentra en el archivo de la Oficina de Registro de la Ciudad de Nueva York. El original se encuentra en el archivo de la Oficina de Registro de la Ciudad de Nueva York.

SEAL: 11/14/24

Whitney A. Clark

Abel Esp. Delys Gonzalez Jimenez
NOTARIA PUBLICA EN EL ESTADO DE CALIFORNIA



PODER ESPECIAL PARA ACEPTACION DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR

EN la ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, el día de hoy 12 de noviembre de 2024, ante mi PAMELA MORENO, Abogado - Notario Público por y para el Estado de Nueva York, Estados Unidos de Norte América, comparece por sus propios derechos, **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, quien se identifica con pasaporte ecuatoriano número **A8458491** y número personal **0702100397**, a quien en adelante se le denominará el poderdante o comitente y, bajo protesta de decir la verdad manifiesta ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil **soltero**, mayor de edad, domiciliado en los Estados Unidos de América, Idóneo(s) y conocido(s) por mí, bien instruido(s) en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **Poder Especial**, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, titular de la cédula de identidad número **0702686817**, a quien para los mismos efectos legales en adelante se le podrá denominar el apoderado o mandatario y se le constituye apoderado especial; para que en mi (nuestro) nombre y representación intervenga con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, en todos los asuntos, actos y contratos; en que el poderdante(s) sean parte y le(s) incumba, cualquiera sea la jurisdicción de los mismos, facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se indican a continuación: ***** **1) ANTECEDENTES.-** Que mediante un agente oficioso adquirí dos bienes inmuebles en el Ecuador; los mismos que para su perfección requieren de mi expresa aceptación y ratificación para que la adquisición se refute perfecta; siendo esta razón de este mandato.- ***** **2) OBJETO DEL PODER Y FACULTADES.-** Instituyo al mandatario para que haciendo las veces del comitente(s) o mandante(s) para que pueda suscribir unas escrituras de **COMPRA Y ACEPTACIÓN** de dos inmuebles consistentes en dos solares ubicados en: el primero en la Parroquia **SAN CARLOS** y el segundo en el Sector **NUEVA ESPERANZA**, Cantón **Balao**, Provincia del **Guayas**, República del Ecuador; para cuya identificación precisa se tomaran en cuenta los linderos, dimensiones y demás datos que consten en el actual Título de Dominio y, demande que las escrituras sean hechas a nombre y favor del Sr. **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**.

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



los) mandante(s) o comitente(s); y, que el(la) Apoderado (a) o mandatario(a) deberá solo firmarla(s) haciendo constar que la compra se hace con dineros propios del mandante(s); y, para el patrimonio de éste(estos); y, posteriormente inscribitas ante el Registrador de la Propiedad del Cantón correspondiente así como en el Municipio correspondiente, pagar impuestos, municipales, fiscales, provinciales, necesarias para perfeccionar la escritura pública, etc., así como, suscribir el respectivo traspaso de nombre de los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, teléfono, y en fin, realice todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales para perfeccionar dicha compra, inclusive seguir el trámite hasta la inscripción del título de Dominio en el Registro de la Propiedad respectivo.- El (La, los) apoderado(a), mandatario(a) o procurador(es) se verá(n) investido(a) de las más amplias facultades que la naturaleza del encargo requiere de tal manera que nunca se vea impedido (a) de actuar por falta de atribuciones o facultades, ni se pueda alegar insuficiencia de Poder por falta de alguna cláusula especial. Se le confiere todas las atribuciones y facultades comunes y especiales constantes en la Ley. Para cumplir a cabalidad con el presente mandato deja constancia de las facultades anunciadas son indicativas mas no limitativas por lo que el mandatario está facultado para practicar cuantos más actos sean conducentes para el cabal cumplimiento del presente mandato.- **DELEGAR PODERES Y CONFERIR OTROS ACTOS JURIDICOS:** Para la ejecución de este Poder el (la, los) mandatario(a) podrá contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio de la profesión para que le represente a(el-la-los-las) poderdante (s) en todo trámite, ante autoridades judiciales o administrativas del Ecuador, quedando el(he, los) mandatario(s) aquí constituido(s) facultado(s) para delegar total o parcialmente este Mandato, conservado la facultad de revocar las delegaciones y hacer otras; así como revocar cualquier poder o mandato anterior a este. Quien haga las veces de apoderado(a) se obliga, a rendir cuentas de su gestión y a cumplir con la recta ejecución del mandato en los términos del artículo 2038 del Código Civil Vigente inclusive la facultad de conciliar o transigir establecido en el artículo 2048 ibidem; y, las determinadas en los artículos 41, 42, 43 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. **RESUMEN:** Se faculta en general para que asuma(n) la personería del(de la, de los) poderdante(s) o comitente(s) siempre que lo estime(n) conveniente de manera que en ningún caso quede(n) sin representación en cualquier acto o negocio jurídico que le(s) asuntos en que sea(n) parte y le(s) incumba, dentro del ámbito de las facultades conferidas.- **LIMITACION:** El presente mandato se mantendrá vigente mientras el (la, los) poderdante(s) no lo revoque(n). Hasta aquí la voluntad expresa del (le o los o las) mandante (s). Minuta elaborada por la Dra. Pamela Moreno, Abogada en libre ejercicio de su profesión, con Registro Profesional del Foro de Abogados del Ecuador No. 01-2018-322. El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador y/o los países suscriptores de este convenio. Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). **PROTECCIÓN DE DATOS:** De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos, se conservarán los datos con carácter confidencial, al estar amparados por el secreto del protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. **LECTURA DE ESTE PODER:** El (la, los) poderdante(s) declara(n) que ha(n) leído personalmente la presente escritura y que ha confrontado todos los datos especiales que en ella aparecen, como nombres, estado civil, número de cédulas e identificaciones y otros, razón por la cual exonera al Notario de los posibles errores que sobre estos puntos aparezcan en el instrumento; y, el y, el Notario

Abg. Esp. Dalys Guadalupe Jiménez
NOTARIA PUBLICA DEL CANTÓN BULLA

QUEEN S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Tel. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



BOGADO EN LIBRE EJERCICIO DE SU PROFESIÓN

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF QUEENS
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, Audrey I. Pheffer, County Clerk of the County of Queens, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT MORENO, PAMELA 01MO6385845
Term 1/14/2023 to 1/14/2027

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office,

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Jamaica, Queens County, New York on November 12, 2024


AUDREY I. PHEFFER
QUEENS COUNTY CLERK

advierte verbalmente hacer el uso legal del presente instrumento público y las consecuencias jurídicas en caso de faltar a la verdad. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** leído el presente instrumento público por el (la, los) otorgante(s) -en prueba de su asentimiento-, se ratifica(n) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes; y lo firma(n) conmigo al pie del presente, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual **DOY FE.**

x. Santiago J. J. J.

10702100397



Pulgar derecho



Pamela Moreno
PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO.- 01MO6385845

Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276

商

OBSERVACIONES/REMARKS/OBSERVATIONS



3

48450491



PASAPORTE
PASSPORT



Model Type	Costs del panel Cuentas reales
P	ECU

Min. de pînă / Passport number
AR452491

Appendix 1

JADAN TIGA

Section 2

LUIS SANTIAGO

Weekend: November 22-23, 2008

ECUATORIANA / ECUA

Feeling like a man? You're not alone.

01 JUL/JUL 1956

— 222 —

the

Feedback

08 NOV / NOV 2022

Postcard No. collected Date of receipt

08 NOV / NOV 2012

0702100397

DIGERCIC 593355

Author's signature

A1355757

P<ECUJADAN<INGA<<LUIS<SANTIAGO<<<<<<<<<<<<<<<
AB458491<7ECU660701DM32110830702100397<<<<56

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE
CIDADANÍA
APELLIDOS Y NOMBRES
JADAN INGA
MANUEL GUSTAVO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
BALAO
BALAO
FECHA DE NACIMIENTO 27-07-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JARAMILLO

Nº 070268681-7




INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
JADAN DURAGUALA JOSE EMILIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
INGA LUZ
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2018-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-02-11

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ABOGADO

VSD-0246222

Manuel Jadan
Firma del Titular

FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

AB. JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

Matrícula No: 09-2004-120
Cédula No: 070268681-7
Fecha de inscripción: 22/03/2011
Matrícula anterior: 12.271
Tipo de sangre: O+



Manuel Jadan
Firma

ADVERTENCIA

Este documento es único, exclusivo de su titular y de uso PERSONAL e INTRANSFERIBLE.
El Consejo de la Judicatura solicita a las Autoridades Públicas y Privadas, reconocer al titular de esta credencial los derechos que le confieren de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República.

Dr. Mauricio Jaramillo Velepucha
Secretario General

Apostilla

(Convención de la Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Estados Unidos de América
Este Documento Público
2. Ha sido firmado por (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
3. Actuando en capacidad de secretario del Condado
4. lleva el sello/estampa del (VER DOCUMENTO ORIGINAL)

CERTIFICA

5. En Nueva York, Nueva York
6. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
- Por el Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias
- No. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
- Sello/ estampa
10. Firma



(Firma ilegible)

(VER DOCUMENTO ORIGINAL)

Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias

CERTIFICACIÓN DE LA AUTENTICIDAD DE FIRMA DE NOTARIO

Estado de New York }

} SS:

Condado de (Ver en el documento original) }

(Ver en el documento original)

Yo, (Ver en el documento original), secretario oficial de la Corte Suprema del Estado de New York en y para el Condado de (Ver en el documento original) y del Archivo de la Corte, teniendo por Ley el Sello Oficial de la Corte, por la presente CERTIFICO, que:

PAMELA MORENO

TERMINO 14/01/2023 A 14/01/2027

Cuyo nombre suscribe la declaración, testimonio y reconocimiento del instrumento adjunto, fue a su tiempo nombrado NOTARIO PUBLICO, del Estado de New York, y que está debidamente autorizado, juramentado y calificado para actuar como tal, por lo que conforme a la Ley, CERTIFICO de forma oficial que su firma autógrafa fue registrada y archivada en mi oficina, la misma que fue aceptada y reconocida cuando él fue debidamente nombrado y autorizado para hacerlo, y que yo estoy bien enterado sobre la escritura del Notario Público arriba nombrado, y que he comparado su firma del documento adjunto con la firma autógrafa depositada en mi oficina, por lo que el Juzgo que dicha firma es auténtica. En fe de lo cual, yo estampo mi firma y sello oficial, hoy, (Ver en el documento original)

(Ver en el documento original)

OFICIAL DE LA CORTE SUPREMA DEL ESTADO Y
CONDADO DE (Ver en el documento original)

Ma. Augusta Cabrera, certifico que soy familiar con los idiomas de inglés y español y que de acuerdo con mi mejor conocimiento el presente documento es una traducción correcta y fiel del documento original anexo, escrito en inglés.

State of New York
County of New York
Sworn to before me this

PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO.- 01MO6385845
Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

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

12

13

14

15 **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**

16 C.C. 0702686817

17 **APODERADO ESPECIAL DEL SEÑOR**

18 **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**

19 C.C. 0702100397

20 **COMPARECIENTE**

21

22

23

24

ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

25

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

26

27

28

Se otorga ante mí, en fe de ello confieso
este PRUEBA testimonio, que
rubrico, firme y sello en esta Ciudad de

Balao,

[Firma]
Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balao



M.R.



REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA
N-070268681-7

APELLIDOS Y NOMBRES
JADAN INGA
MANUEL GUSTAVO
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
SALAO
SALAO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-28
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JARAMILLO

INSTRUCIÓN
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
JADAN DURAGUALA JOSE EMILIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
INGA LUZ
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAS
2019-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-02-11

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ABOGADO

VERIFICACIÓN
V304374322

SEÑAL
00-18787

FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-02-11

FECHA DE EXPIRACIÓN
2029-02-11

FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

AB. JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

Matrícula No: 06-2004-120
Cédula No: 0702686817
Fecha de inscripción: 22/08/2011
Matrícula anterior: 12.271
Tipo de sangre: O+

FECHA
Firma

ADVERTENCIA

Este documento es único, exclusivo de su titular y de uso PERSONAL e INTRANSFERIBLE
El Consejo de la Judicatura solicita a las Autoridades Públicas y Privadas, reconocer al titular de esta credencial los derechos que le confieren de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República

Dr. Mauricio Jaramillo Vintamil
Secretario General

Balao, 08 de Agosto del 2025

TESTIMONIO PRIVADO

El suscrito, Señor **NUGRA GUZMAN JORGE SECUNDINO**, portador de la cédula de ciudadanía No. **0903787844**, de nacionalidad ecuatoriano, estado civil soltero, domiciliado en el Recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, del Cantón Balao, de la Provincia del Guayas.

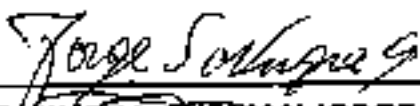
PRIMERO.- Que declaro libre y voluntariamente, sin coacción alguna, que conozco de manera directa y personal al señor: **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, con cédula de ciudadanía No. **0702100397**, así como el bien inmueble que actualmente se encuentra en su posesión de derecho, ubicado en la Lotización la Beatriz del recinto San Carlos, Balao, del solar 22 de la Manzana 28.

SEGUNDO.- Que he sido testigo presencial y constante de la forma de tenencia y posesión del citado, quien ha ejercido la posesión pacífica, pública, inInterrumpida y en calidad de dueño por más de diez años, realizando mejoras, mantenimiento y utilizando el bien con fines residenciales.

TERCERO.- Que, durante todo el tiempo no he conocido oposición alguna de parte de terceros respecto a dicha posesión, ni reclamos sobre la propiedad o uso del bien por personas distintas al señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**.

CUARTO.- Que realizo esta declaración bajo juramento, para los fines legales pertinentes, especialmente en respaldo a la solicitud de posesión presentado por el señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, ante las autoridades competentes.

En fe de lo cual, suscribo el presente documento en Balao, a los 8 días del mes de Agosto del año 2025.



SR. NUGRA GEZMAN JORGE SECUNDINO
C.C 0903787844
Telf. 0982971629

Balao, 08 de Agosto del 2025

TESTIMONIO PRIVADO

El suscrito, Señor **CABANILLA AGUACONDO CESAR FABRICIO**, portador de la cédula de ciudadanía No. **0704266865**, de nacionalidad ecuatoriano, estado civil soltero, domiciliado en el Recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, del Cantón Balao, de la Provincia del Guayas.

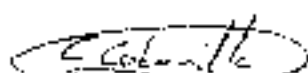
PRIMERO.- Que declaro libre y voluntariamente, sin coacción alguna, que conozco de manera directa y personal al señor: **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, con cédula de ciudadanía No. **0702100397**, así como el bien Inmueble que actualmente se encuentra en su posesión de derecho, ubicado en la Lotización la Beatriz del recinto San Carlos, Balao, del solar 22 de la Manzana 28.

SEGUNDO.- Que he sido testigo presencial y constante de la forma de tenencia y posesión del citado, quien ha ejercido la posesión pacífica, pública, ininterrumpida y en calidad de dueño por más de diez años, realizando mejoras, mantenimiento y utilizando el bien con fines residenciales.

TERCERO.- Que, durante todo el tiempo no he conocido oposición alguna de parte de terceros respecto a dicha posesión, ni reclamos sobre la propiedad o uso del bien por personas distintas al señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**.

CUARTO.- Que realizo esta declaración bajo juramento, para los fines legales pertinentes, especialmente en respaldo a la solicitud de posesión presentado por el señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, ante las autoridades competentes.

En fe de lo cual, suscribo el presente documento en Balao, a los 8 días del mes de Agosto del año 2025.



SR. CABANILLA AGUACONDO CESAR FABRICIO

C.C 0704266865

Telf. 0988004589

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN

CABANILLA AGUACONDO
 AGUACONDO
 CESAR FABRIZIO
 NACIONALIDAD
 ECUATORIANO
 FECHA DE NACIMIENTO
 04 JUL 1991
 LUGAR DE NACIMIENTO
 EL CERO MICHALA
 BACHULA
 ESTADO CIVIL
 SOLTERO

0704266865
 S. Cabanilla

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN

CABANILLA AGUACONDO
 AGUACONDO
 CESAR FABRIZIO
 NACIONALIDAD
 ECUATORIANO
 FECHA DE NACIMIENTO
 04 JUL 1991
 LUGAR DE NACIMIENTO
 EL CERO MICHALA
 BACHULA
 ESTADO CIVIL
 SOLTERO

0704266865
 S. Cabanilla

0704266865
 S. Cabanilla

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN

CABANILLA AGUACONDO
CESAR FABRIZIO

0704266865
 S. Cabanilla



Memorando n.º: GADMB-SG-2025-6919-M
Balao, 12 de agosto del 2025

PARA: Ab. Carlos Zerna Cadena
DIRECTOR DE GESTIÓN 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° 059249, suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **TITULARIZACION O ADJUDICACION DE LOS PREDIO URBANOS #090350004006028021000000000**, dentro de la jurisdicción del Cantón Balao.

Atentamente.

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

Anexo:

Copia de Solicitud # 059249.
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.-





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 059249

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU
APODERADO (JADAN INGA MANUEL
GUSTAVO)

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 # 090350004006028021000000000, solar # 21 Mz # 28 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, agosto 14 del 2025

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. 070210039-7

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

FECHA: 14 AGO 2025

RECIBO: 3:00
SOL - ECUADOR

VALIDO POR 30 DÍAS

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
CANCELADO
14 AGO 2025

TESORERÍA



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERÍA Nro.: 666



CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
JADAN INGA LUIS SANTIAGO	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR APODERADO JADAN INGA MANUEL

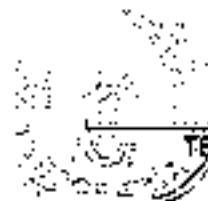
(Este Certificado será válido únicamente para lo que se especifica en esta línea)

Se emite el presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes

Válido durante 30 días.

Balao, 14-08-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERA MUNICIPAL



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

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

DIA	MES	AÑO
7	8	2025

No. 0001591

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO		
CLAVE CATASTRAL:	09-03-80-004-005-028-021-000-000-000	
MATRÍCULA INMOBILIARIA:		
PROPIETARIO / POSEEDOR	BALAO - LOT. LA BEATRIZ GAD MUNICIPAL DE	C.C / RUC 0090825193
REPRESENTANTE LEGAL		C.C / RUC
CONTIGUO		

DATOS DEL CATASTRO		
MANZANA	28	
TERRENO	21	
DEPARTAMENTO		LOCAL
EDIFICIO		PISO
DIRECCIÓN	CALLE 2 : LA BEATRIZ M2: 28 SOLAR 21	
PARRQUIA	BALAO	
CIUDADELA	San Carlos	

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO			
GAITE			
NOTARIA		CANTÓN	BALAO
REGISTRO DE PROPIEDAD		TESTENCIA	OTROS
FECHA INSCRIPCIÓN		TRANSFERENCIA	OTROS
ÁREA TERRENO	200.00 m2		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN			
NÚMERO DE BLOQUE		NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE BLOQUES		NÚMERO DE LADO	0
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	
PERÍMETRO	50 m		
ÁREA CALCULADA	200.00 m2		

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

DATOS LINDEROS		
LINDEROS		Medidas
NORTE	SOLAR # 22	20,00
SUR	SOLAR # 20	20,00
ESTE	SOLAR # 18	10,00
DESTE	CALLE 2	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	4235.83			4235.83	

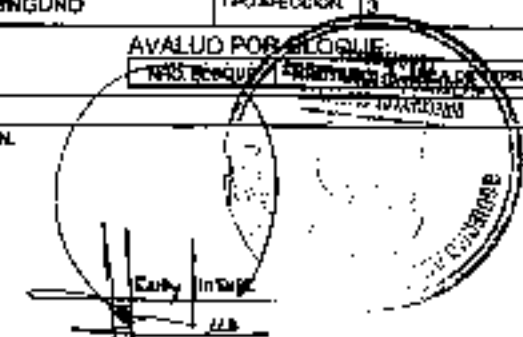
SITUACIÓN DEL PREDIO			
AFECC. EDIF.	NINGUNO	AFECC. DE	NINGUNO
TPO. AFECCIÓN	3		

AVALÚO POR BLOQUE			
TERRENO	CONSTRUCCIÓN	ÁREA DE CONST.	TOTAL AVALÚO

OBSERVACIONES

CERTIFICADO ENTREGADO PARA TRAMITE LEGALIZACIÓN.

ELABORADO: EPAYES



DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

GAD MUNICIPAL DE BALAO Dr. Comercio 205 y 5 de Junio - Telf: (04) 2148-200 - RUC: 0980002398001



R.U.C.: 0960002190001

Contrib. Nro. 001-002-000103442



CAJA 03

0069493

RUC: 0960002190001



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 03

0069493

Cena Nro. AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA BEATRIZ
Domicilio: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5 DE JUNIO"
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 0903500040000280210000000000 CALLE 2 entre LA
Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE 2 entre LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR 21 Área total: 200.00 Área con construcción: 0.0 Área: 4235.63

Cant	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Bomberos	0,64	0,64
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
1,00	Impuesto Predial Urbano	5,29	5,29
	Iva 12%		
	Recargo 10%		0,53
	Exoneración		0
	Intereses		0,0
	Valor Total		11,46

RUC: 0090825493
Cliente: GAD MUNICIPAL DE BALAO - LOT. LA
Dirección: BALAO "CALLE COMERCIO 205 Y 5
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 0903500040000280210000000000
Fecha: 06/08/2025 11:13:08
Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: CALLE 2
 entre LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR 21 Área
 total: 200.00 Área con construcción: 0.0
 Área: 4235.63

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Bomberos	0,64	0,64
1	Servicios Administrativos	5,00	5
1	Impuesto Predial Urbano	5,29	5,29
	Iva 12%		
	Recargo 10%		0,53
	Exoneración		0
	Intereses		0,0
	Valor Total		11,46

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

Título de Crédito: 1335475. Su factura 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/


ORIGINAL CONTRIBUYENTE
 COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec/

Dirección: comercio 205 y 5 de junio - Teléfono: 2746200 - 2746493

ORIGINAL CONTRIBUYENTE COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec/

Dirección: comercio 205 y 5 de junio - Teléfono: 2746200 - 2746493

Art 2.- Adjuntar los solares a favor de los poseesionarios 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 BERMEO LUIS ABELERADO, Área: 186,15 Mts2.
- 20.- Solar # 004, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 191,85 Mts2.
- 21.- Solar # 005, manzana # 19, SALDAÑA BERMEO LUIS ABELARDO, Área: 194,15 Mts2.
- 22.- Solar # 010, manzana # 19, CHUQUIMARCA GUAMAN LUIS ANGEL, Área: 196,70 Mts2.
- 23.- Solar # 002, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 210,00 Mts2.
- 24.- Solar # 004, manzana # 21, CORTES PANCHO JULIA NATIVIDAD, Área: 200,00 Mts2.
- 25.- Solar # 005, manzana # 22, SANCHEZ MOREIRA DARWIN ORLANDO, Área: 200,00 Mts2.
- 26.- Solar # 013, manzana # 26, VELLAMAR 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 # 026, manzana # 26, DURAN MARQUEZ TOMAS 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 ATARGUANA 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, ARMIDOS 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: 136,46 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, LOIA 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 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, 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 Dalys Jessica Gonzalez Jiménez con fecha 04 de octubre del 2018.

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

Caballero	Código R.F.C.	Número y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Administrador de Balao	0960092196001	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao		Balao

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	1		

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

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

Emitido a las: 13:09:44 del miércoles, 6 de agosto de 2025



Impreso:
2025-08-06



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

Ab. Carlos David Zerna Cadena
Firma del Registrador, Encargado

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



GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 837



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
	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, 06-06-2025



TESORERA MUNICIPAL



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
This public document
2. has been signed by **Audrey I. Pheffer**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the **county of Queens**

Certified

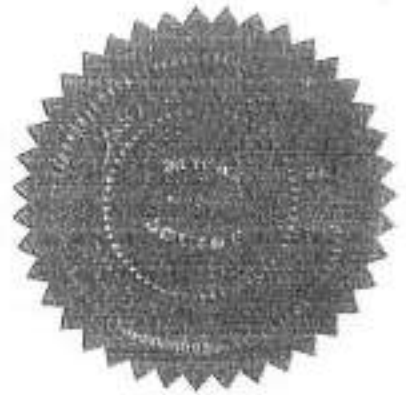
5. at New York City, New York
6. the 14th day of November 2024
7. by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York
8. No. NYC-2441138
9. Seal/Stamp
10. Signature



Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services



PODER ESPECIAL PARA ACEPTACION DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR

EN la ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, el día de hoy 12 de noviembre de 2024, ante mi PAMELA MORENO, Abogado - Notario Público por y para el Estado de Nueva York, Estados Unidos de Norte América, comparece por sus propios derechos, **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, quien se identifica con pasaporte ecuatoriano número **A8458491** y número personal **0702100397**, a quien en adelante se le denominará el poderdante o comitente y, bajo protesta de decir la verdad manifiesta ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil **soltero**, mayor de edad, domiciliado en los Estados Unidos de América, **Idóneo(s)** y conocido(s) por mí, bien instruido(s) en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **Poder Especial**, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, titular de la cédula de identidad número **0702686817**, a quien para los mismos efectos legales en adelante se le podrá denominar el apoderado o mandatario y se le constituye apoderado especial; para que en mi (nuestro) nombre y representación intervenga con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, en todos los asuntos, actos y contratos; en que el poderdante(s) sean parte y le(s) incumba, cualquiera sea la jurisdicción de los mismos, facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se indican a continuación: ***** **1) ANTECEDENTES.-** Que mediante un agente oficioso adquirí dos bienes inmuebles en el Ecuador; los mismos que para su perfección requieren de mi expresa aceptación y ratificación para que la adquisición se refute perfecta; siendo esta razón de este mandato.- ***** **2) OBJETO DEL PODER Y FACULTADES.-** Instituyo al mandatario para que haciendo las veces del comitente(s) o mandante(s) para que pueda suscribir unas escrituras de **COMPRA Y ACEPTACIÓN** de dos inmuebles consistentes en dos solares ubicados en: el primero en la Parroquia **SAN CARLOS** y el segundo en el Sector **NUEVA ESPERANZA**, Cantón **Balao**, Provincia del **Guayas**, República del Ecuador; para cuya identificación precisa se tomaran en cuenta los linderos, dimensiones y demás datos que consten en el actual **Título de Dominio** y, demande que las escrituras sean hechas a nombre y favor del/de la, de

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Tel. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



los) mandante(s) o comitente(s); y, que el(la) Apoderado(a) o mandatario(a) deberá solo firmarla(s) haciendo constar que la compra se hace con dineros propios del mandante(s); y, para el patrimonio de éste(estos); y, posteriormente inscribirlas ante el Registrador de la Propiedad del Cantón correspondiente así como en el Municipio correspondiente, pagar impuestos, municipales, fiscales, provinciales, necesarias para perfeccionar la escritura pública, etc., así como, suscribir el respectivo traspaso de nombre de los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, teléfono, y en fin, realice todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales para perfeccionar dicha compra, inclusive seguir el trámite hasta la inscripción del título de Dominio en el Registro de la Propiedad respectivo.- El(La, los) apoderado(a), mandatario(a) o procurador(es) se verá(n) investido(a) de las más amplias facultades que la naturaleza del encargo requiera de tal manera que nunca se vea impedido(a) de actuar por falta de atribuciones o facultades, ni se pueda alegar insuficiencia de Poder por falta de alguna cláusula especial. Se le confiere todas las atribuciones y facultades comunes y especiales constantes en la Ley. Para cumplir a cabalidad con el presente mandato dejo constancia de las facultades anunciadas son indicativas mas no limitativas por lo que el mandatario está facultado para practicar cuantos más actos sean conducentes para el cabal cumplimiento del presente mandato.- **DELEGAR PODERES Y CONFERIR OTROS ACTOS JURIDICOS:** Para la ejecución de este Poder el(la, los) mandatario(a) podrá contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio de la profesión para que le represente a(el- la- los- las) poderdante(s) en todo trámite, ante autoridades judiciales o administrativas del Ecuador, quedando el(la, los) mandatario(s) aquí constituido(s) facultado(s) para delegar total o parcialmente este Mandato, conservado la facultad de revocar las delegaciones y hacer otras; así como revocar cualquier poder o mandato anterior a este. Quien haga las veces de apoderado(a) se obliga, a rendir cuentas de su gestión y a cumplir con la recta ejecución del mandato en los términos del artículo 2038 del Código Civil Vigente inclusive la facultad de **conciliar o transigir** establecido en el artículo 2048 ibidem; y, las determinadas en los artículos 41, 42, 43 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. **RESUMEN:** Se faculta en general para que asuma(n) la personería del(de la, de los) poderdante(s) o comitente(s) siempre que lo estime(n) conveniente de manera que en ningún caso quede(n) sin representación en cualquier acto o negocio jurídico que le(s) asuntos en que sea(n) parte y le(s) incumba, dentro del ámbito de las facultades conferidas.- **LIMITACION:** El presente mandato se mantendrá vigente mientras el(la, los) poderdante(s) no lo revoque(n). Hasta aquí la voluntad expresa del(la o los o las) mandante(s). Minuta elaborada por la Dra. Pamela Moreno, Abogada en libre ejercicio de su profesión, con Registro Profesional del Foro de Abogados del Ecuador No. 01-2018-322. El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador y/o los países suscriptores de este convenio. Hasta aquí la voluntad expresa del(la o los o las) mandante(s). **PROTECCIÓN DE DATOS:** De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos, se conservarán los datos con carácter confidencial, al estar amparados por el secreto del protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. **LECTURA DE ESTE PODER:** El(la, los) poderdante(s) declara(n) que ha(n) leído personalmente la presente escritura y que ha confrontado todos los datos especiales que en ella aparecen, como nombres, estado civil, número de cédulas e identificaciones y otros, razón por la cual exonera al Notario de los posibles errores que sobre estos puntos aparezcan en el instrumento; y, el y el Notario

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Tel. 718-878-6646
WhatsApp: 201 455 4276



advierte verbalmente hacer el uso legal del presente instrumento público y las consecuencias jurídicas en caso de faltar a la verdad. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** leído el presente instrumento público por el (la, los) otorgante(s) -en prueba de su asentimiento-, se ratifica(n) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes; y lo firma(n) conmigo al pie del presente, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual **DOY FE.**-

X. Santiago J. Jara

C.I. 0702100397



Pulgar derecho



Pamela Moreno
PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO. - 01MO6385845
Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF QUEENS
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, Audrey I. Pheffer, County Clerk of the County of Queens, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT MORENO, PAMELA 01MO6385845
Term 1/14/2023 to 1/14/2027

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to law a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office.

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Jamaica, Queens County, New York on November 12, 2024


AUDREY I. PHEFFER
QUEENS COUNTY CLERK

Apostilla

(Convención de la Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Estados Unidos de América
Este Documento Público
2. Ha sido firmado por (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
3. Actuando en capacidad de secretario del Condado
4. Lleva el sello/estampa del (VER DOCUMENTO ORIGINAL)

CERTIFICA

5. En Nueva York, Nueva York
6. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
7. Por el Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias
8. No. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
9. Sello/estampa
10. Firma



{Firma ilegible}

(VER DOCUMENTO ORIGINAL)

Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias

CERTIFICACIÓN DE LA AUTENTIFICIDAD DE FIRMA DE NOTARIO

Estado de New York }

} SS:

(Ver en el documento original)

Condado de {Ver en el documento original} }

Yo, {Ver en el documento original}, secretario oficial de la Corte Suprema del Estado de New York en y para el Condado de {Ver en el documento original} y del Archivo de la Corte, teniendo por Ley el Sello Oficial de la Corte, por la presente CERTIFICO, que:

PAMELA MORENO

TERMINO 14/01/2023 A 14/01/2027

Cuyo nombre suscribe la declaración, testimonio y reconocimiento del instrumento adjunto, fue a su tiempo nombrado NOTARIO PÚBLICO, del Estado de New York, y que está debidamente autorizado, juramentado y calificado para actuar como tal, por lo que conforme a la Ley, CERTIFICO de forma oficial que su firma autógrafa fue registrada y archivada en mi oficina, la misma que fue aceptada y reconocida cuando él fue debidamente nombrado y autorizado para hacerlo, y que yo estoy bien informado sobre la escritura del Notario Público arriba nombrado, y que he comparado su firma del documento adjunto con la firma autógrafa depositada en mi oficina, por lo que el Juzgo que dicha firma es auténtica. En fe de lo cual, yo estampo mi firma y sello oficial, hoy, {Ver en el documento original}

(Ver en el documento original)

OFICIAL DE LA CORTE SUPREMA DEL ESTADO Y
CONDADO DE {Ver en el documento original}

Ma. Augusta Cabrera, certifico que soy familiar con los idiomas de inglés y español y que de acuerdo con mi mejor conocimiento el presente documento es una traducción correcta y fiel del documento original anexo, escrito en inglés.

State of New York
County of New York
Sworn to before me this



REPUBLICA DEL ECUADOR
DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACION Y CENSUADO

070268681-7

CEDULA DE
CIUDADANIA

JADAN INGA
MANUEL GUSTAVO
LUGAR DE NACIMIENTO
QUAYAS
BALAO
BALAO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-26
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JARAMILLO



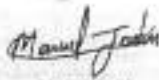

SUPERIOR EBOCADO
ATENDIDO Y FIRMADO DEL PADRE

JADAN OUMAGUALA JOSE EMILIO
PROCURADOR Y FISCAL DE LA CAUSA

INGA LUZ
LUGAR Y FECHA DE EMERGENCIA

QUAYACHI
2019-02-11
FECHA DE EMERGENCIA

2025-02-11



CERTIFICADO DE VOTACION
11 DE ABRIL DE 2023 - SEGUNDA VUELTA

JADAN INGA MANUEL GUSTAVO
ID 69478386

PROVINCIA QUAYAS
CIRCONSCRIPCION 4
CANTON YAGUACHI
PARROQUIA VIRGEN DE FATIMA

COPIA
LUGAR 0007 MASCULINO





3025

CIDADANIA

ESTE DOCUMENTO ATESTA QUE USUARIO SUPRADIO EN LA
SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2023

La declaracion que el/los votante/s declaro/s al votar
corresponde al contenido de la boleta y al sistema DTE y al sistema
DTE Nacional de la LUCEC - Registro de Ciudadanos



REPRESENTANTE DE LA JRY



Factura: 001-002-000034618



20250903000P01606

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01606						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	6 DE AGOSTO DEL 2025, (15:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que lo representa
Natural	JUAN INGA MANUEL GUSTAVO	REPRESENTANDO A	CÉDULA	0702668817	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	LUIS SANTIAGO JADAN INGA
OTORGANTES		OTORGADO POR					
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
FOLIO							
BUAYAS		BALAO					
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:		SOLAR VEINTIDOS DE LA MANZANA VEINTIOCHO					
CANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



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



001-002-000034618

20250903000P01606

ESCRITURA PÚBLICA DE
DECLARACIÓN JURAMENTADA DE
POSESION QUE HACE EL SEÑOR
MANUEL GUSTAVO JADAN INGA EN
REPRESENTACION DEL SEÑOR LUIS
SANTIAGO JADAN INGA.
CUANTÍA INDETERMINADA
DE DOS COPIAS

En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
Guayas, República del Ecuador, el día de hoy miércoles SEIS de
Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, ABOGADA DALYS
JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL
CANTON BALAO, comparece, con plena capacidad, libertad y
conocimiento, el señor: **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, con
número de cédula cero siete cero dos seis ocho seis ocho uno siete,
de estado civil casado, de ocupación abogado, cincuenta y cuatro
años de edad, sin teléfono, sin correo electrónico, domiciliado en la
Lotización La Beatriz del Recinto San Carlos, del cantón Balao,
provincia del Guayas, en representación del señor **LUIS**
SANTIAGO JADAN INGA, como Apoderado Especial, conforme
el Poder Especial, 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 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

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

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

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



1 todo acto o contrato. **SEGUNDA: DECLARACION**
2 **JURAMENTADA.-** Yo, **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, en
3 representación del señor **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, como
4 **Apoderado Especial**, bajo juramento declaro: a) Afirmo que me
5 encuentro en Posesión por más de CATORCE años, del solar
6 signado con el número "VEINTIDOS", de la manzana
7 "VEINTIOCHO", ubicado en la Lotización La Beatriz del Cantón
8 Balao, Provincia del Guayas; b) Que dentro del solar se encuentra
9 una casa de dos pisos, con construcción de cemento, que ha sido
10 edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios
11 públicos sin interrupción alguna; c) Que me encuentro en
12 posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por
13 más de catorce años del bien inmueble antes indicado; d) Que
14 conozco que no existe escritura pública que transfiera el dominio,
15 legalmente inscrita sobre el inmueble; e) Que he efectuado todas
16 las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra
17 persona tiene escrituras de transferencia de dominio inscritas
18 sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado; f) Que
19 manifiesto que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno con
20 los colindantes del predio objeto de la titularización, ni con tercero
21 alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al GAD
22 Municipal de Balao; g) Que manifiesto que con la titularización
23 que pretendo, no se está fraccionando, dividiendo o
24 desmembrando predios; h) Que conozco la normativa vigente para
25 este procedimiento y que asumen las consecuencias
26 administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo;
27 relevando a la Municipalidad, de toda responsabilidad sobre los
28 datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las



1 reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el
2 procedimiento que solicito; j) Que conjuntamente con mi cónyuge
3 no adeudamos al GAD Municipal de Balao; y, k) Que he pagado el
4 impuesto predial del año en curso del bien en mención.

5 **CLAUSULA ADICIONAL: Consentimiento para la**
6 **Transferencia o Comunicación de Datos Personales:** En
7 cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de Protección de
8 Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente en materia
9 de Protección de Datos Personales, el/la/los/las compareciente(s)
10 en la(s) calidad(es) en que comparece(n), otorga(n) su
11 consentimiento expreso a la(él) Notario(a) para que este, en base
12 sus facultades y obligaciones legales y con fundamento en el
13 principio de publicidad de los actos notariales, realice la
14 transferencia o comunicación de mis (nuestros) los datos
15 personales de a cualquier persona que requiera copias certificadas
16 del acto notarial que se autoriza mediante la presente Escritura.
17 Dicha transferencia se llevará a cabo previa recepción de la
18 finalidad de tratamiento de los datos personales que proporciona el
19 solicitante y obtención de su compromiso y obligación de
20 responsabilidad y buen uso de la información personal que
21 requiere. El compareciente(a) reconoce y acepta que la Notaría
22 podrá transferir estos datos conforme a la normativa aplicable,
23 garantizando la protección de los mismos y la finalidad del
24 tratamiento para la que fueron recogidos. Es todo lo que
25 manifiesto en honor a la verdad, para los fines legales
26 consiguientes. **HASTA AQUÍ LA DECLARACION INSERTA**, que
27 con las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las
28 partes y autorizadas por mí, el Notario, queda elevada a Escritura

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

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 CONTINUIDAD Y GUAYACÁN

070268681-7

Ciudadanía
JADANINGA
MANUEL GUSTAVO
GUAYAS
BALAO
BALAO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-20
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JARAMILLO

INSTRUCCIÓN SUPERIOR
ABOGADO
JADANINGA MANUEL GUSTAVO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-20
FECHA DE EMISIÓN 2023-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN 2025-02-11

PROCESO / DURACIÓN
ABOGADO
JADANINGA MANUEL GUSTAVO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-20
FECHA DE EMISIÓN 2023-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN 2025-02-11

V38474222
09133337

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 11 DE ABRIL DE 2024 - SEGUNDA VUELTA

JADANINGA MANUEL GUSTAVO
PROVINCIA GUAYAS
CANTÓN YAGUACHI
PARROQUIA VENEZUELA DE PATRIA
ZONA 4
FECHA 2024-04-11
FECHA 2024-04-11

19478386
0702686817

COYFE: Que en vista de las actuaciones que me competen en Art. 18 numeral 3 de la Ley Notarial que hago presente a los señores (señoras) en fotocopia(es) es(sas) expedida, conforme a y con arreglo a la ley (documentos) originales (que me fueron) exhibidos y controlados la veracidad de su contenido.

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

DIACIO EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0702686817

Nombres del ciudadano: JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/BALAO/BALAO

Fecha de nacimiento: 25 DE JULIO DE 1971

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: VERA JARAMILLO ALBA ANGELICA

Fecha de Matrimonio: 7 DE FEBRERO DE 2019

Datos del Padre: JADAN DUMAGUALA JOSE EMILIO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: INGA LUZ

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE FEBRERO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 256-173-61741



256-173-61741

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





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0702686817

Nombre: JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

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: 6 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 257-173-61745



257-173-61745



Apostille

(Convention de La Haye du 5 Octobre 1961)

1. Country: United States of America
- This public document
2. has been signed by **Audrey I. Pfeffer**
3. acting in the capacity of **County Clerk**
4. bears the seal/stamp of the **county of Queens**

Certified

5. at New York City, New York
6. the 14th day of November 2024
7. by Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services, State of New York
8. No. NYC-2441138

9. Seal/Stamp

10. Signature



Whitney A. Clark

Whitney A. Clark

Deputy Secretary of State for Business and Licensing Services

COY FE. Que en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 18
numeral 5 de la Ley Notarial que tanto presenta (06) (para un fotocopiado)
es (so) (existen) (conformal) y correctas) a (1) (en) (documentos) (originales)
que me fueron) es (libre) (en) (rehabilitar) (en) (la) (responsabilidad de su contenido).

BALAO,

Abn. Esp. Dalys Rodríguez Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

GRACIO EN BLANCO



PODER ESPECIAL PARA ACEPTACION DE COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN EL ECUADOR

Abg. Esp. Delys González J. C.
NOTARIA GENERAL DEL CANTÓN BALAO

EN la ciudad de Nueva York, Estado de Nueva York, Estados Unidos de América, el día de hoy 12 de noviembre de 2024, ante mi PAMELA MORENO, Abogado - Notario Público por y para el Estado de Nueva York, Estados Unidos de Norte América, comparece por sus propios derechos, **LUIS SANTIAGO JADAN INGA**, quien se identifica con pasaporte ecuatoriano número **A8458491** y número personal **0702100397**, a quien en adelante se le denominará el **poderdante** o **comitente** y, bajo protesta de decir la verdad manifiesta ser de nacionalidad **ecuatoriana**, de estado civil **soltero**, mayor de edad, domiciliado en los Estados Unidos de América, idóneo(s) y conocido(s) por mí, bien instruido(s) en uso de sus legítimos derechos, confiere(n) **Poder Especial**, amplio y suficiente cual en derecho se requiere, para que tenga plena validez en la República del Ecuador en favor y nombre de **MANUEL GUSTAVO JADAN INGA**, titular de la cédula de identidad número **0702686817**, a quien para los mismos efectos legales en adelante se le podrá denominar el **apoderado** o **mandatario** y se le constituye **apoderado especial**; para que en mi (nuestro) nombre y representación intervenga con plenitud de competencia, atribuciones y facultades, en todos los asuntos, actos y contratos; en que el **poderdante(s)** sean parte y le(s) incumba, cualquiera sea la jurisdicción de los mismos, facultades que en forma enunciativa pero no limitativa se indican a continuación: ***** **1) ANTECEDENTES.-** Que mediante un agente oficioso adquirí dos bienes inmuebles en el Ecuador; los mismos que para su perfección requieren de mi expresa aceptación y ratificación para que la adquisición se refute perfecta; siendo esta razón de este mandato.- ***** **2) OBJETO DEL PODER Y FACULTADES.-** Instituyo al mandatario para que haciendo las veces del **comitente(s)** o **mandante(s)** para que pueda suscribir unas escrituras de **COMPRA Y ACEPTACIÓN** de dos inmuebles consistentes en dos solares ubicados en: el primero en la Parroquia **SAN CARLOS** y el segundo en el Sector **NUEVA ESPERANZA**, Cantón **Balao**, Provincia del **Guayas**, República del Ecuador; para cuya identificación precisa se tomaran en cuenta los linderos, dimensiones y demás datos que consten en el actual **Título de Dominio** y, demande que las escrituras sean hechas a nombre y favor del **de la**, de

ECUADOR NOTARIA Y SERVICIOS LEGALES



Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



los) mandante(s) o comitente(s); y, que el (la) Apoderado (a) o mandatario(a) deberá solo firmarla(s) haciendo constar que la compra se hace con dineros propios del mandante(s); y, para el patrimonio de éste(éstos); y, posteriormente inscribirlas ante el Registrador de la Propiedad del Cantón correspondiente así como en el Municipio correspondiente, pagar impuestos, municipales, fiscales, provinciales, necesarias para perfeccionar la escritura pública, etc., así como, suscribir el respectivo traspaso de nombre de los servicios básicos como agua potable, energía eléctrica, teléfono, y en fin, realice todos los trámites administrativos, judiciales y extrajudiciales para perfeccionar dicha compra, inclusive seguir el trámite hasta la inscripción del título de Dominio en el Registro de la Propiedad respectivo.- El (La, los) apoderado(a), mandatario(a) o procurador(es) se verá(n) investido(a) de las más amplias facultades que la naturaleza del encargo requiera de tal manera que nunca se vea impedido(a) de actuar por falta de atribuciones o facultades, ni se puede alegar insuficiencia de Poder por falta de alguna cláusula especial. Se le confiere todas las atribuciones y facultades comunes y especiales constantes en la Ley. Para cumplir a cabalidad con el presente mandato dejo constancia de las facultades anunciadas son indicativas mas no limitativas por lo que el mandatario está facultado para practicar cuantos más actos sean conducentes para el cabal cumplimiento del presente mandato.- **DELEGAR PODERES Y CONFERIR OTROS ACTOS JURIDICOS:** Para la ejecución de este Poder el (la, los) mandatario(a) podrá contratar los servicios profesionales de un Abogado en libre ejercicio de la profesión para que le represente a(el-la-los-las) poderdante (s) en todo trámite, ante autoridades judiciales o administrativas del Ecuador, quedando el(le, los) mandatario(s) aquí constituido(s) facultado(s) para delegar total o parcialmente este Mandato, conservado la facultad de revocar las delegaciones y hacer otras; así como revocar cualquier poder o mandato anterior a este. Quien haga las veces de apoderado(a) se obliga, a rendir cuentas de su gestión y a cumplir con la recta ejecución del mandato en los términos del artículo 2038 del Código Civil Vigente inclusive la facultad de conciliar o transigir establecido en el artículo 2048 ibidem; y, las determinadas en los artículos 41, 42, 43 y siguientes del Código Orgánico General de Procesos -COGEP-. **RESUMEN:** Se faculta en general para que asuma(n) la personería del(de la, de los) poderdante(s) o comitente(s) siempre que lo estime(n) conveniente, de manera que en ningún caso quede(n) sin representación en cualquier acto o negocio jurídico que le(s) asuntos en que sea(n) parte y le(s) incumba, dentro del ámbito de las facultades conferidas.- **LIMITACION:** El presente mandato se mantendrá vigente mientras el (la, los) poderdante(s) no lo revoque(n). Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). Minuta elaborada por la Dra. Pamela Moreno, Abogada en libre ejercicio de su profesión, con Registro Profesional del Foro de Abogados del Ecuador No. 01-2018-322. El presente instrumento público será legalizado a través de la "apostilla" a fin de que surta los efectos legales y jurídicos en el Ecuador y/o los países suscriptores de este convenio. Hasta aquí la voluntad expresa del (la o los o las) mandante (s). **PROTECCIÓN DE DATOS.-** De acuerdo con lo establecido en la Ley Orgánica de Protección de Datos, se conservarán los datos con carácter confidencial, al estar amparados por el secreto del protocolo, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley. **LECTURA DE ESTE PODER:** El (la, los) poderdante(s) declara(n) que ha(n) leído personalmente la presente escritura y que ha confrontado todos los datos especiales que en ella aparecen, como nombres, estado civil, número de cédulas e identificaciones y otros, razón por la cual exonera al Notario de los posibles errores que sobre estos puntos aparezcan en el instrumento; y, el y el Notario

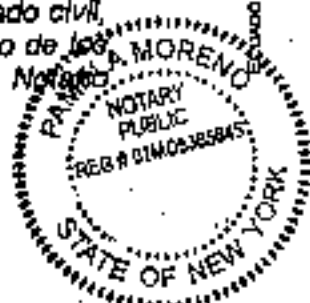
G U E E N S

80-20 Roosevelt Ave. Ste # 204

Jackson Heights, NY 11372

Tel. 718-878-6646

Whatsapp: 201 455 4276



ABOGADO EN LIBRE EJERCICIO DE SU PROFESIÓN

advierte verbalmente hacer el uso legal del presente instrumento público y las consecuencias jurídicas en caso de faltar a la verdad. **OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** leído el presente instrumento público por el (la, los) otorgante(s) -en prueba de su asentimiento-, se ratifica(n) en su contenido, valor y fuerza legal del mismo y aprobando sus partes; y lo firma(n) conmigo al pie del presente, en cuyo acto lo autorizo definitivamente, y de todo lo cual **DOY FE.**

x. Santiago J. J. J.

C10702100397



Pulgar derecho



Pamela Moreno
PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO.- 01MO6385845
Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

Q U E E N S
80-20 Roosevelt Ave, Ste # 204
Jackson Heights, NY 11372
Telf. 718-878-6646
Whatsapp: 201 455 4276



P<ECUJADAN<INGA<<LUIS<SANTIAGO<<<<<<<<<<<<<
A8458491<7ECU6607010M32110830702100397<<<<56

STATE OF NEW YORK
COUNTY OF QUEENS
COUNTY CLERK'S OFFICE

SS:

I, Audrey I. Pheffer, County Clerk of the County of Queens, State of New York and also Clerk of the Supreme Court in and for said County and State, the same being a Court of Record and having a seal;

DO HEREBY CERTIFY THAT MORENO, PAMELA 01MO6385845
Term 1/14/2023 to 1/14/2027

Whose name is subscribed to the annexed affidavit, deposition, certificate of acknowledgment or proof, was at the time of taking the same a NOTARY PUBLIC in and for the State of New York, duly commissioned and sworn and qualified to act as such throughout the State of New York; that pursuant to and a commission, or a certificate of their official character, and autograph signature, have been filed in my office; that as such the Notary Public was duly authorized by the laws of the State of New York to administer oaths and affirmations, to receive and certify the acknowledgment or proof of deeds, mortgages, powers of attorney and other written instruments for lands, tenements and hereditaments to be read in evidence or recorded in this State, to protest notes and to take and certify affidavits and depositions; and that I am well acquainted with the handwriting of such Notary Public or have compared the signature on the annexed instrument with their autograph signature deposited in my office,

IN WITNESS WHERE OF, I have hereunto set my hand and affixed my official seal at Jamaica, Queens County, New York on November 12, 2024


AUDREY I. PHEFFER
QUEENS COUNTY CLERK

ESPACIO EN BLANCO

TRADUCCION DEL TEXTO EN INGLES EN LOS DOCUMENTOS ADJUNTOS

Apostilla

(Convención de la Haya del 5 de octubre de 1961)

1. País: Estados Unidos de América
Este Documento Público
2. Ha sido firmado por (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
3. Actuando en capacidad de secretario del Condado
4. lleva el sello/estampa del (VER DOCUMENTO ORIGINAL)

CERTIFICA

5. En Nueva York, Nueva York
6. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
7. Por el Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias
8. No. (VER DOCUMENTO ORIGINAL)
9. Sello/estampa
10. Firma



(Firma ilegible)

(VER DOCUMENTO ORIGINAL)

Subsecretario de Estado de Servicios Comerciales y de Licencias

CERTIFICACIÓN DE LA AUTENTICIDAD DE FIRMA DE NOTARIO

Estado de New York)

) SS:

(Ver en el documento original)

Condado de (Ver en el documento original))

Yo, (Ver en el documento original), secretario oficial de la Corte Suprema del Estado de New York en y para el Condado de (Ver en el documento original) y del Archivo de la Corte, teniendo por Ley el Sello Oficial de la Corte, por la presente CERTIFICO, que:

PAMELA MORENO

TERMINO 14/01/2023 A 14/01/2027

Cuyo nombre suscribe la declaración, testimonio y reconocimiento del instrumento adjunto, fue a su tiempo nombrado NOTARIO PUBLICO, del Estado de New York, y que está debidamente autorizado, juramentado y calificado para actuar como tal, por lo que conforme a la Ley, CERTIFICO de forma oficial que su firma autógrafa fue registrada y archivada en mi oficina, la misma que fue aceptada y reconocida cuando él fue debidamente nombrado y autorizado para hacerlo, y que yo estoy bien informado sobre la escritura del Notario Público arriba nombrado, y que he comparado su firma del documento adjunto con la firma autógrafa depositada en mi oficina, por lo que el Juzgo que dicha firma es auténtica. En fe de lo cual, yo estampo mi firma y sello oficial, hoy, (Ver en el documento original)

(Ver en el documento original)

OFICIAL DE LA CORTE SUPREMA DEL ESTADO Y
CONDADO DE (Ver en el documento original)

Ma. Augusta Cabrera, certifico que soy familiar con los idiomas de inglés y español y que de acuerdo con mi mejor conocimiento el presente documento es una traducción correcta y fiel del documento original anexo, escrito en inglés.

State of New York
County of New York
Sworn to before me this

PAMELA MORENO
STATE OF NEW YORK
NO.- 01MO6385845
Qualified in Queens County
Cert. Filed in New York County
Cert. Filed in Kings County
Cert. Filed in Bronx County
Commission Expires 01/14/2027

ESPACIO EN BLANCO

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL
IDENTIFICACIÓN Y CÉLULA

CÉLULA DE
CIUDADANÍA
NÚMERO Y NOMBRES
JADAN INGA
MANUEL GUSTAVO
LUGAR DE NACIMIENTO
QUAYAS
BALAO
FECHA DE NACIMIENTO 1971-07-25
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO HOMBRE
ESTADO CIVIL CASADO
ALBA ANGELICA
VERA JARAMILLO

Nº 070268681-7




INSTRUCCIÓN
SUPERIOR
APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
JADAN DUMAGUALA JOSE ENILIO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
INGA LIZ
LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYACIL
2013-02-11
FECHA DE EXPIRACIÓN
2025-02-11

PROFESIÓN / OCUPACIÓN
ABOGADO

V30404022

SECRETARÍA

Manuel Jadan
Firma del Titular

Manuel Jadan
Firma del Registrador

FUNCIÓN JUDICIAL DEL ECUADOR
CONSEJO DE LA JUDICATURA
FORO DE ABOGADOS

AB. JADAN INGA MANUEL GUSTAVO

Matrícula No: 09-2004-120
Cédula No: 0702686817
Fecha de inscripción: 22/06/2011
Matrícula anterior: 12.271
Tipo de sangre: O+



Manuel Jadan
Firma

ADVERTENCIA

Este documento es único, exclusivo de su titular y de uso PERSONAL e INTRANSFERIBLE
El Consejo de la Judicatura solicita a las Autoridades Públicas y Privadas, reconocer al titular de esta credencial los derechos que le confieren de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República

Manuel Jadan
Firma del Titular

Dr. Mauricio Jaramila Velazquez
Secretario General

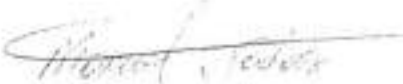
ESPACIO EN BLANCO

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

12

13

14



15

MANUEL GUSTAVO JADAN INGA

16

C.C. 0702686817

17

APODERADO ESPECIAL DEL SEÑOR

18

LUIS SANTIAGO JADAN INGA

19

C.C. 0702100397

20

COMPARECIENTE

21

22

23

24

ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

25

NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

26

27

28

Se otorgó ante mí en fe de ello confiero
este  testimonio, que
rubrico, firmo y sello en esta Ciudad de

Reino



M.R.



Balao, 08 de Agosto del 2025

TESTIMONIO PRIVADO

El suscrito, **Señor NUGRA GUZMAN JORGE SECUNDINO**, portador de la cédula de ciudadanía No. **0903787844**, de nacionalidad ecuatoriano, estado civil soltero, domiciliado en el Recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, del Cantón Balao, de la Provincia del Guayas.

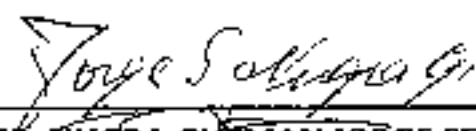
PRIMERO.- Que declaro libre y voluntariamente, sin coacción alguna, que conozco de manera directa y personal al señor: **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, con cédula de ciudadanía No. **0702100397**, así como el bien inmueble que actualmente se encuentra en su posesión de derecho, ubicado en la Lotización la Beatriz del recinto San Carlos, Balao, del solar 21 de la Manzana 28.

SEGUNDO.- Que he sido testigo presencial y constante de la forma de tenencia y posesión del citado, quien ha ejercido la posesión pacífica, pública, ininterrumpida y en calidad de dueño por más de diez años, realizando mejoras, mantenimiento y utilizando el bien con fines residenciales.

TERCERO.- Que, durante todo el tiempo no he conocido oposición alguna de parte de terceros respecto a dicha posesión, ni reclamos sobre la propiedad o uso del bien por personas distintas al señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**.

CUARTO.- Que realizo esta declaración bajo juramento, para los fines legales pertinentes, especialmente en respaldo a la solicitud de posesión presentado por el señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, ante las autoridades competentes.

En fe de lo cual, suscribo el presente documento en Balao, a los 8 días del mes de Agosto del año 2025.



SR. NIUGRA GUZMAN JORGE SECUNDINO
C.C 0903787844
Telf. 0982971629

REPÚBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO
 APELLIDOS Y NOMBRES: **NUGRA GUZMAN**
NUGRA GUZMAN
NUGRA GUZMAN
JORGE SECUNDINO
 NACIONALIDAD: **ECUATORIANA**
 FECHA DE NACIMIENTO: **29 DEC 1946**
 LUGAR DE NACIMIENTO: **AGUAY GUAYAS**
 SEXO: **MASCULINO**
 FECHA DEL REGISTRO: **21 DEC 2001**
 NÚMERO: **0903787844**




APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
NUGRA GUZMAN
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
GUZMAN ZOLA
ESTADO CIVIL
DESNUCIDADO

CÓDIGO DE IDENTIFICACIÓN
0903787844
TIPO DE IDENTIFICACIÓN
REGISTRO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAS, 21 DEC 2001

DIRECCIÓN GENERAL

1<ECU0203230958<<<<<0903787844
4505204M3112216ECU<NO<DONANTE5
NUGRA<GUZMAN<<JORGE<SECUNDINO<



CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO

NUGRA GUZMAN JORGE
SECUNDINO

PROVINCIA: GUAYAS
SECCION: 4
CANTON: SALAS
PARROQUIA: SALAS
SECCION: 3
SECCION: 0001 MASCULINO

64743485
20000004



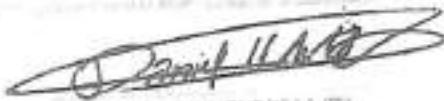
0903787844




COPIA 2025
GUAYAS

ESTE DOCUMENTO ADJERCE QUE IDENTIFICA A LA PERSONA QUE SE IDENTIFICA EN LA VOTA DE LAS ELECCIONES DE 2001 Y 2005

REPRESENTANTE DE LA ITV



Balao, 08 de Agosto del 2025

TESTIMONIO PRIVADO

El suscrito, Señor **CABANILLA AGUACONDO CESAR FABRICIO**, portador de la cédula de ciudadanía No. **0704266865**, de nacionalidad ecuatoriano, estado civil soltero, domiciliado en el Recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, del Cantón Balao, de la Provincia del Guayas.

PRIMERO.- Que declaro libre y voluntariamente, sin coacción alguna, que conozco de manera directa y personal al señor: **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, con cédula de ciudadanía No. **0702100397**, así como el bien inmueble que actualmente se encuentra en su posesión de derecho, ubicado en la Lotización la Beatriz del recinto San Carlos, Balao, del solar 21 de la Manzana 28.

SEGUNDO.- Que he sido testigo presencial y constante de la forma de tenencia y posesión del citado, quien ha ejercido la posesión pacífica, pública, ininterrumpida y en calidad de dueño por más de diez años, realizando mejoras, mantenimiento y utilizando el bien con fines residenciales.

TERCERO.- Que, durante todo el tiempo no he conocido oposición alguna de parte de terceros respecto a dicha posesión, ni reclamos sobre la propiedad o uso del bien por personas distintas al señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**.

CUARTO.- Que realizo esta declaración bajo juramento, para los fines legales pertinentes, especialmente en respaldo a la solicitud de posesión presentado por el señor **JADAN INGA LUIS SANTIAGO**, ante las autoridades competentes.

En fe de lo cual, suscribo el presente documento en Balao, a los 8 días del mes de Agosto del año 2025.

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION
 IDENTIFICACION



Nombre: CESAR FABRICIO CABANILLA AGUACONDO
 Apellido: AGUACONDO
 Fecha de Nacimiento: 15/07/1984
 Sexo: MASCULINO
 Estado Civil: SOLTERO
 Lugar de Nacimiento: EL SAO MARCO
 Lugar de Residencia: EL SAO MARCO
 Fecha de Emision: 15/07/2015
 Fecha de Validacion: 15/07/2015
 Fecha de Caducidad: 15/07/2020
 Numero de Documento: 0704266865

Cabanilla

REPUBLICA DEL ECUADOR
 MINISTERIO DEL INTERIOR
 DIRECCION NACIONAL DE IDENTIFICACION
 IDENTIFICACION



Nombre: CESAR FABRICIO CABANILLA AGUACONDO
 Apellido: AGUACONDO
 Fecha de Nacimiento: 15/07/1984
 Sexo: MASCULINO
 Estado Civil: SOLTERO
 Lugar de Nacimiento: EL SAO MARCO
 Lugar de Residencia: EL SAO MARCO
 Fecha de Emision: 15/07/2015
 Fecha de Validacion: 15/07/2015
 Fecha de Caducidad: 15/07/2020
 Numero de Documento: 0704266865

1<ECU0090082115<<<<<0704266865
 8106045M3107221ECU<SI<<<<<<<<4
 CABANILLA<AGUACONDO<<CESAR<FAB

CERTIFICACION DE VOTACION
 15/07/2015 15:07:15 - 0704266865



CABANILLA AGUACONDO
 CESAR FABRICIO

78054990



0704266865

0894 - MASCULINO

Turkey



Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1458-M
Balao, 10 de noviembre de 2025

10 NOV 2025

J. L. Lora
10h09

PARA: Ab. Johana Alejandra Lora de la Cruz
SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Informe para trámite de Adjudicación de Bien Inmueble, del predio urbano registrado con código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos – La Beatriz, conforme a la especie valorada A-No. 059248, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO).

Antecedentes:

Con memorando n.º: GADMB-SG-2025-6919-M de fecha 12 de agosto de 2025, la Abg. Johana Lora de la Cruz, Secretaria General, remite la especie valorada No. 059249, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), relacionada con la solicitud de trámite ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE del predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1180-M de fecha 25 de septiembre 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, el memorando n.º: GADMB-SG-2025-6919-M de fecha 12 de agosto de 2025, donde Secretaria General, remite la especie valorada No. 059249, presentada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO); 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 código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-119-M de fecha 20 de octubre de 2025, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1180-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000, lo siguiente: que el lote o lotes 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.

Con memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-404-M de fecha 26 de octubre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-1180-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000, 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 catastro es de \$4,335,63 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.

Base Legal:

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

Funciones y Responsabilidades:

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





Memorando n.º GADMB-DGPOT-2025-1458-M
Balao, 10 de noviembre de 2025

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

Informe:

Contiene 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, infirma que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-004-028-021-000-000-000**, **NO ESTÁ AFECTADO 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,



Mtro. Henry David Alvarado Guadalupe

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.



21/10/2025
19h22



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

ASUNTO: Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 028 021 000 000 000 ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por JADAN INGA LUIS SANTIAGO.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: GADMB-SG-2025-6919-M, de fecha 12 de agosto de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 059249, realizada por JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 028 021 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos, Lotización la Beatriz, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n.º: GADMB-DGPOT-2025-1180-M, de fecha 25 de septiembre 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 50 004 006 028 021 000 000 000, 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-2025-1180-M, de fecha 25 de septiembre 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 posesionario JADAN INGA LUIS SANTIAGO POR SU APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), petición presentada mediante especie valorada N° 059249, 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 021 - MANZANA: 028 Coordenada Plana De Ubicación: 643905; 9678784		
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.		

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.



Recibo



PARA:

28/09/2025 16H40

ASUNTO:



Memorando Nro. GADMB-DGPOT-CAyC-2025-404-M

Balao, 28 de octubre de 2025

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

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOT-2025-1180-M, de fecha 25 de SEPTIEMBRE del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-023-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ".

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOT-CAyC-2025-18-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 059249, de fecha 14 de agosto de 2025, suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO) 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-2025-6919-M, de fecha 12 de agosto 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°. 58900 suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), 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-2025-1180-M, de fecha 25 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 GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastrós



Balao, 28 de octubre de 2025

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:

Nº INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA**1 Línderos, mensuras y superficie:**

NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 28 SOLAR: 21		
UBICACION:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
DIRECCIÓN:	CALLE # 2; LA BEATRIZ; MZ 28 SOLAR 21		
SUPERFICIE:	200.00 m ²		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 22	Solar # 20	Solar# 16	Calle # 2
20	20	12	12

2 Código catastral del inmueble a adjudicarse:

CODIGO: 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000

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: 4235.63

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:



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.



Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-404-M

Balao, 28 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-DGPYOT-2025-1180-M, de fecha 25 de SEPTIEMBRE del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

28 OCT 2025

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-18-CAC	
CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"	
1. Antecedentes	
Mediante especie valorada N°. 059249, de fecha 14 de agosto de 2025, suscrita por, JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO) 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-2025-6919-M, de fecha 12 de agosto 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°. 58900 suscrita por JADAN INGA LUIS SANTIAGO por su APODERADO (JADAN INGA MANUEL GUSTAVO), 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-2025-1180-M, de fecha 25 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 GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros	



Balao, 28 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: 28 SOLAR: 21		
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
DIRECCIÓN:	CALLE # 2; LA BEATRIZ; MZ 28 SOLAR 21		
SUPERFICIE:	200.00 m ²		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Solar # 22	Solar # 20	Solar# 16	Calle # 2
20	20	12	12

2 Código catastral del inmueble a adjudicarse:

CODIGO: 09-03-50-004-006-028-021-000-000-000

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: 4235.63





Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-404-M

Balao, 28 de octubre de 2025

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