



Balao, 23 de febrero del 2026

CONVOCATORIA GADMB-008-SG-2026

Por disposición de la Señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada de conformidad a lo dispuesto por los Art. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal a los señores Concejales del Cantón Balao: Dr. Luis Castro Chiriboga, Sra. Marcia Celi Cedillo, Sr. Juan Jaén Laines, Ab. Jocelyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 26 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. 007, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 19 de febrero del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, propietario del Solar No. 11 de la manzana "G" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 de la manzana "35" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-038-005-000-000-000, solicitado por el señor **MANUEL CRUZ SUMBA YUNGA**, de acuerdo al informe Legal No. 038-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 17 de la manzana "12" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-012-017-000-000-000, solicitado por la señora **MARTHA LUCIA PULLA AREVALO**, de acuerdo al informe Legal No. 045-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
6. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 07 de la manzana "19" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-019-007-000-000-000, solicitado por la señora **MARIA CECILIA PAUCAR**





MIGUITAMA, de acuerdo al informe Legal No. 046-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao,

7. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 28 de la manzana "26" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-028-026-000-000-000, solicitado por la señora **INES LUCRECIA SANCHEZ ERAS**, de acuerdo al informe Legal No. 047-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,



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





ACTA No. 007-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA
EL DÍA JUEVES 19 DE FEBRERO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los diecinueve días del mes de febrero 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 Loo de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 19 de febrero del 2026 y dispone: "Sírvasse 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 19 de febrero del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Ldo. 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 19 de febrero del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 006, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 12 de febrero del 2026. **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 Ldo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "La moción del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal, Ldo. 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, 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, 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. 007 DE FECHA 19 DE FEBRERO DEL 2026.** **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora





Secretaría 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. 006, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 12 de Febrero del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO**: “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEGUNDO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 006, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 12 de febrero del 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: “La moción de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, 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, 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 (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. 006, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 12 DE FEBRERO DEL 2026.** **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 el 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 veinte minutos y no habiendo otro punto que tratar, la Sra. Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Cantón Balao, da por terminada la sesión.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

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





INFORME LEGAL No. 042-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 13 de febrero de 2026

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

SECRETARÍA
SECRETARÍA

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

13 FEB 2026
15:00
SECRETARÍA

En su despacho:

Referencia: En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-1409-M, de 06 de febrero de 2025, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. - El Administrado **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**; es propietario del Solar # 11, de la Manzana "G", ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos III", del recinto San Carlos, jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-004-014-017-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 16, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 12, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 10, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de 119.00 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 24 de septiembre de 2020; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 4 de diciembre de 2025; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

1.1.- La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 04 de febrero de 2026, al amparo del Inciso Segundo del No 10 del Art. 18 de la ley Notarial, solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien antes referido; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 04 de febrero de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

2.- Base legal del tema. - El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; entre los que se encuentran las y los funcionarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales; quienes aplicando el principio de petición, establecido en el No 23 del Art. 66 del mismo marco constitucional, tienen la obligación constitucional y legal, de atender peticiones, y a dar una respuesta motivada.

2.1.- El Art. 5 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y Regímenes Especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional; teniendo como competencia ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; siendo atribución del Concejo, conocer y resolver los asuntos que le





sean sometidos a su conocimiento por parte del Alcalde o alcaldesa; de conformidad a lo establecido en el Literal b) del Art. 55, e i) del Art. 57 del mismo marco legal.

2.2.- El Art. 849 del Código Civil, manifiesta que el Patrimonio Familiar podrá establecerse en beneficio de los cónyuges, de los hijos menores de edad, de los mayores de edad e incapaces, y de los descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad. El Patrimonio Familiar garantiza, no sólo a aquellos en favor de quienes se constituyó, sino a los descendientes citados en el inciso anterior, y que llegaren a existir posteriormente;

2.3.- El Art. 851 del Código Civil, manifiesta que, son causas de extinción del patrimonio familiar ya constituido: 1. El fallecimiento de todos los beneficiarios, si el constituyente es célibe; 2. La terminación del estado de matrimonio, siempre que hubieren fallecido los beneficiarios; 3. El acuerdo entre los cónyuges si no existiere algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos, que tuviere derecho a ser beneficiario; y, 4. La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez o el notario o notaria, previa solicitud del instituyente. El juez o el notario o notaria calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios.

2.4.- El No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial, establece que son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, receptar la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido a subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente; en los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas.

3.- **Conclusión y recomendación.-** De la revisión de la solicitud y el anexo se evidencia la titularidad de dominio, y la existencia del Patrimonio Familiar sobre el predio; el mismo que puede ser extinguido por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo el peticionario **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, la calidad de soltero; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por el solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de la requirente.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.



Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejo Municipal
Archivo. -





INFORME LEGAL No. 042-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 13 de febrero de 2026

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

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

Referencia: En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-1409-M, de 06 de febrero de 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. - El Administrado **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, es propietario del Solar # 11, de la Manzana "G", ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos III", del recinto San Carlos, jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-004-014-017-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 16, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 12, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 10, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de **119.00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 24 de septiembre de 2020; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 4 de diciembre de 2025; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

1.1.- La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 04 de febrero de 2026, al amparo del Inciso Segundo del No 10 del Art. 18 de la ley Notarial, solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien antes referido; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 04 de febrero de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

2.- Base legal del tema. - El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; entre los que se encuentran las y los funcionarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales; quienes aplicando el principio de petición, establecido en el No 23 del Art. 66 del mismo marco constitucional, tienen la obligación constitucional y legal, de atender peticiones, y a dar una respuesta motivada.

2.1.- El Art. 5 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y Regímenes Especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional; teniendo como competencia ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; siendo atribución del Concejo, conocer y resolver los asuntos que le





sean sometidos a su conocimiento por parte del Alcalde o alcaldesa; de conformidad a lo establecido en el Literal b) del Art. 55, e i) del Art. 57 del mismo marco legal.

2.2.- El Art. 849 del Código Civil, manifiesta que el Patrimonio Familiar podrá establecerse en beneficio de los cónyuges, de los hijos menores de edad, de los mayores de edad e incapaces, y de los descendientes hasta el segundo grado de consanguinidad. El Patrimonio Familiar garantiza, no sólo a aquellos en favor de quienes se constituyó, sino a los descendientes citados en el inciso anterior, y que llegaren a existir posteriormente;

2.3.- El Art. 851 del Código Civil, manifiesta que, son causas de extinción del patrimonio familiar ya constituido: 1. El fallecimiento de todos los beneficiarios, si el constituyente es célibe; 2. La terminación del estado de matrimonio, siempre que hubieren fallecido los beneficiarios; 3. El acuerdo entre los cónyuges si no existiere algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos, que tuviere derecho a ser beneficiario; y, 4. La subrogación por otro patrimonio que podrá ser autorizada por el juez o el notario o notaria, previa solicitud del instituyente. El juez o el notario o notaria calificará la conveniencia en interés común de los beneficiarios.

2.4.- El No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial, establece que son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, receptar la declaración juramentada del titular de dominio, con la intervención de dos testigos idóneos que acrediten la necesidad de extinguir o subrogar, de acuerdo a las causales y según el procedimiento previsto por la Ley, el patrimonio familiar constituido sobre sus bienes raíces, en base a lo cual el Notario elaborará el acta que lo declarará extinguido a subrogado y dispondrá su anotación al margen de la inscripción respectiva en el Registro de la Propiedad correspondiente; en los casos en que el patrimonio familiar se constituye como mandato de la Ley, deberá adicionalmente contarse con la aceptación de las instituciones involucradas.

3.- **Conclusión y recomendación.-** De la revisión de la solicitud y el anexo se evidencia la titularidad de dominio, y la existencia del Patrimonio Familiar sobre el predio; el mismo que puede ser extinguido por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo el peticionario **DIEGO JOVANNY ORTEGA SEGARRA**, la calidad de soltero; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por el solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de la requirente.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.


Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejo Municipal
Archivo. -





Informe legal No 038-PSM-GADMB-2026

Balao, 12 de febrero del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 059497, de fecha 25 de agosto del 2025, por el señor SUMBA YUNGA MANUEL CRUZ, con cedula de identidad No. 070129274-0; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-7289-M, de fecha 25 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 059497, mediante el cual, el señor SUMBA YUNGA MANUEL CRUZ, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 05 de la Manzana "35"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001604; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 8110; certificado de Riesgo Nro. 5791; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01726, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 20 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0046-M, de fecha 15 de enero de 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, 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 las coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-479-M, de fecha 15 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-032-CAC, del solar 05 de manzana 35, con código 09 03 50 004 006 035 005 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-013-M, de fecha 14 de enero de 2026, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 035 005 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1749-M de fecha 31 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 036, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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





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

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

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

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

2.2.5.- Art. 426.- *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectadas 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 conocida; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos"*.

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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





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

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

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

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





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 SUMBA YUNGA MANUEL CRUZ, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059497, de fecha 25 de agosto del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 05, de la Manzana "35"; 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. 20250903000P01726, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 20 de agosto del 2025, justifica tener más de 10 años de posesión del solar 05 de la manzana 35 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valoradas No. 059497, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, correspondientes al solar 05 de la manzana 35, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado del señor Abril Campoverde Jorge Ramiro, portador de la cédula de identidad No. 0703207079 y de Duta Yunga Luis Leonardo portador de la identidad No. 0703326108, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que el Sumba Yunga Manuel Cruz, portador la cédula de ciudadanía No. 0701292740 se encuentra en posesión del solar 05 de la manzana número 35; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01726, en donde se observa que el señor Sumba Yunga Manuel Cruz, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.





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

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0046-M emite el informe relacionado al solar 05 de la manzana 35, con código predial No. 09 03 50 004 006 035 005 000 000 000, indicando que este predio “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-013-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-2025-479-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-032-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 035 005 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 35 Solar 05		
Avalúo:	\$ 7.484,08		
Superficie:	200.00 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 3-4	Solar # 6	Calle #2	Solar #20
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. 5791, en donde la Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe técnico de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, 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-2025-1749-M, de fecha 31 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.036, de 31 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-035-006-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 8110, donde refleja que el Solar # 05, de la Manzana “35”; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 3-4 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 06, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 2, con 10 metros; y, Por el Oeste, Solar 20, 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 05 de la manzana 35 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor **Sumba Yunga Manuel cruz**, 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 # 05, de la Manzana "35", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-035-005-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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

C. c. Concejales Urbanos.

Archivo.-





Informe legal No 045-PSM-GADMB-2026

Balao, 18 de febrero del 2026



Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 058671, de fecha 21 de julio del 2025, por la señora **PULLA ARÉVALO MARTHA LUCIA** con cedula de identidad No. 0104097084; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-6157-M, de fecha 23 de julio del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 058671, mediante el cual, la señora **PULLA ARÉVALO MARTHA LUCIA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 17 de la Manzana "12"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001551; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7757; certificado de Riesgo Nro. 5057; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01431, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 21 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0033-M, de fecha 12 de enero de 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, 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 las coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-487-M, de fecha 18 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-049-CAC, del solar 17 de manzana 12, con código 09 03 50 004 006 012 017 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-007-M, de fecha 09 de enero de 2026, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 012 017 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1694-M de fecha 23 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 031, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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





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

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

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

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

2.2.5.- Art. 426.- *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de 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, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo"*.

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

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

f





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

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

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

2.4.5.- El Art 16.- indica 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 Síndica, 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 Síndica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada Pulla Arévalo Martha Lucia, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058671, de fecha 21 de julio del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 17, de la Manzana “12”; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentando los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01431, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 21 de julio del 2025, justifica tener más de 10 años de posesión del solar 17 de la manzana 12 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valoradas No. 058671, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, correspondientes al solar 17 de la manzana 12, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de la señora María Teresa De Jesús Sánchez Pacheco, portadora de la cédula de identidad No. 0101999316 y de Manuel Julio Castro Cárdenas portador de la identidad No. 0921421855, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que la señora Pulla Arévalo Martha Lucia, portadora de la cédula de ciudadanía No. 0104097084 se encuentra en posesión del solar 17 de la manzana número 12; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000P01431, en donde se observa que la señora Pulla Arévalo Martha Lucia, cumple con lo establecido en los numerales del literal “d” del Art 16 ibidem.





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

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0033-M emite el informe relacionado al solar 17 de la manzana 12, con código predial No. 09 03 50 004 006 012 017 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-007-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-2025-487-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-049-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 012 017 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 12 Solar 17		
Avalúo:	\$ 3.440,14		
Superficie:	200.00 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 18	Solar # 16	Solar # 4	Calle #01
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. 5057 en donde la Ing. José Chuya, Coordinador de gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, 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-2025-1694-M, de fecha 23 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.031, de 23 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7757, donde refleja que el Solar # 17, de la Manzana "12"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 18 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 16, con 20.00 metros; Por el Este, Solar 4, con 10 metros; y, Por el Oeste, Calle 1, 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 17 de la manzana 12 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora Pulla Arévalo Martha Lucia, ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio 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 # 17, de la Manzana "12", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-017-000-000-000, 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 la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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

C. c. Concejales Urbanos.
Archivo. -



Informe legal No 046-PSM-GADMB-2026

Balao, 18 de febrero del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 058795, de fecha 28 de julio del 2025, por la señora PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA con cedula de identidad No. 0103719654; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-6282-M, de fecha 28 de julio del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 058795, mediante el cual, la señora PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 07 de la Manzana "19"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001554; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 7815; certificado de Riesgo Nro. 5056; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01458, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 24 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-01475-M, de fecha 21 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. 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, 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 las coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-388-M, de fecha 24 de octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-003-CAC, del solar 07 de manzana 19, con código 09 03 50 004 006 019 007 000 000 000.





1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-1475-M, de fecha 21 de noviembre 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 50 004 006 019 007 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0074-M de fecha 15 de enero de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 001, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema. -

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL

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

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

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





2.4.2.- Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. – “La presente Ordenanza, tiene la siguiente finalidad: 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, las bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus 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 ello, de todos los beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicas, las áreas correspondientes a esteros, humedales, riberas de los ríos, y sus márgenes de protección, y los bienes que pertenezcan al patrimonio del Estado o a cualquiera de sus instituciones”.

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

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



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

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

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

3.- **Análisis del tema.**- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada **PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA**, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058795, de fecha 28 de julio del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del solar # 07, de la Manzana "19"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentando los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000PO1458, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 24 de julio del 2025, justifica tener más de 15 años de posesión del solar 07 de la manzana 19 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valoradas No. 058795, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, correspondientes al solar 07 de la manzana 19, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado del señor Juan Miguel Zula Miñarcaja, portadora de la cédula de identidad No. 0604604967 y de Adrián Alexander Gutama Loja portador de la identidad No. 0103719654, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que la señora **PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA**, portadora de la cédula de ciudadanía No. 0103719654 se encuentra en posesión del solar 07 de la manzana número 19; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20250903000PO1458, en donde se observa que la señora **PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA**, 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-2025-1475-M emite el informe relacionado al solar 07 de la manzana 19, con código predial No. 09 03 50 004 006 019 007 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-104-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-2025-388-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-003-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 019 007 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 19 Solar 07		
Avalúo:	\$ 3.402,78		
Superficie:	190.70 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 06	Solar # 08	Calle #01	UPC
19.30	18.84	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. 5056 en donde la Ing. José Chuya, Coordinador de gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, 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-2026-0074-M, de fecha 15 de enero de 2026, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2026-Nro.001, de 15 de enero de 2026, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7815, donde refleja que el Solar # 07, de la Manzana "19"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 06 con 19.30 metros; Por el Sur, Solar 08, con 18.84 metros; Por el Este, Calle 1, con 10 metros; y, Por el Oeste, UPC, con 10.00 metros; con una superficie 190.70 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 Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 07 de la manzana 19 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora **PAUCAR MIGUITAMA MARÍA CECILIA**, ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio 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 # 07, de la Manzana "19", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-007-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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



C. c. Concejales Urbanos.
Archivo. -





Informe legal No 047-PSM-GADMB-2026
Balao, 19 de febrero del 2026

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



En su Despacho:
cesión de derechos

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0059174, por la señora SANCHEZ ERAS INÉS LUCRECIA, con cedula de identidad No. 0701740664; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-6827-M, de fecha 12 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059174, mediante el cual, la señora SANCHEZ ERAS INÉS LUCRECIA, solicita la adjudicación de bien mostrenco de la Manzana "28" solar 26; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000 para lo cual adjuntan, certificados de avalúo y catastro No. 0001593; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; ficha Registral Nro. 7954; certificados de Riesgo Nro. 5166; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01653, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 12 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1456-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 los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, , ubicados en la Lotización La Beatriz, no están afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-406-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-2025-20-CAC, de la manzana 28 - solar 26, con código 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-109-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 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.



4



1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1664-M de fecha 18 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 019, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema. -

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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



1



2.4.3.- Art. 3.- *Ámbito de aplicación.* – “La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mastrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previo informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro. b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocida; 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 urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

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

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

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

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





3.- **Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada SANCHEZ ERAS INÉS LUCRECIA, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059174, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de la Manzana "28" solar 26; 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. 20250903000PD1653, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao el 12 de agosto del 2025, justifica tener más de 15 años de posesión del predio de la manzana 28 solar 26 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta las especies valoradas No.00059174, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, correspondiente a la manzana 28 solar 26, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de los señores Uriña Rodríguez Jessica María, portadora de la cédula de identidad No. 0953612751 y de Vergara Mora Miguel Ángel, portador de la cedula de identidad No. 0929753465, en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que la señora SÁNCHEZ ERAS INÉS LUCRECIA, portador la cédula de ciudadanía No. 0701740664 se encuentra en posesión del solar 07 de manzana 19; d) Presenta la declaración Juramenta No. 20250903000PD1653, en donde se observa que la señora SÁNCHEZ ERAS INÉS LUCRECIA, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

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

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1456-M emite el informe relacionado al solar 26 de la manzana 28, con código predial No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, indicando que estos predios "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao - Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-109-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-2025-406-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 50 004 006 028 026 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 28 Solar 26		
Avalúo:	\$ 4.023,85		
Superficie:	190,00 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 27	Solar # 25	Solar #11	Calle 2
20	20	9.50	9.50

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. 5166, en donde el Ing. José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, no presentan riesgo alguno.



4



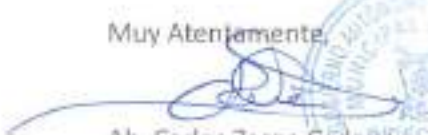
3.1.5.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1664-M, de fecha 18 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.019, de 18 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7954, donde refleja que el Solar # 26, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solar 27 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 25, con 20.00 metros; Por el Este, Solar 11, con 9.50 metros; y, Por el Oeste, Calle 2, con 9.50 metros; con una superficie 190 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 26 de la manzana 28 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora Sánchez Eras Inés Lucrecia ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 26, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-026-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; 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 Cadenia
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejales Urbanos; Archivo.

