



Balao, 09 de marzo del 2026

### CONVOCATORIA GADMB-010-SG-2026

Por disposición de la Señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada de conformidad a lo dispuesto por los Art. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal a los señores Concejales del Cantón Balao: Dr. Luis Castro Chiriboga, Sra. Marcia Celi Cedillo, Sr. Juan Jaén Laines, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 12 de marzo 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. 009, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **FLURGENCIO LINARIO GARCIA ESPINOZA**, propietario del Solar No. 21 de la manzana "C" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
4. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, propietaria del Solar No. 7 de la manzana "T" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 11,12 de la manzana "37" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES**, de acuerdo al informe Legal No. 061-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 de los solares # 04,06,07 y 08 de la manzana "28" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000 ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA**, de acuerdo al informe Legal No. 062-





PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,

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



Comercio 205 y  
5 de Junio



(+593-3) 276-6200



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



ACTA No. 009-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA  
EL DÍA JUEVES 05 DE MARZO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los cinco días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con diez 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 05 de marzo 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 05 de marzo del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Josefyn Patiño Fajardo; presente; Lcdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "Por consiguiente se instala la Sesión "Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO:** "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy jueves 26 de febrero del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO** Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO.** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 008, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de febrero del 2026. **TERCER PUNTO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **DIANA CECIBEL ALUME BALDERRAMO**, propietaria del Solar No. 14 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. **CUARTO PUNTO.** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "37" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-001-000-000-000, solicitado por el señor **JUAN MANUEL TENECORA GUACHUN**, de acuerdo al informe Legal No. 048-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **QUINTO.** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 27 de la manzana "32" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-027-032-000-000-000, solicitado por la señora **JULIA MERCEDES TAPIA BARROS**, de acuerdo al informe Legal No. 056-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **SEXTO PUNTO,** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 22, de la manzana "26" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-026-022-000-000-000, y del solar # 31, de la manzana "27" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-027-031-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCO ANTONIO YUNGA TAPIA**, de acuerdo al informe Legal No. 057-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **SEPTIMO PUNTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 16,17 de la manzana "43" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-043-016-000-000-000, y 09-03-50-004-006-043-017-000-000-





000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **LUIS EMILIO PEÑARANDA SUAREZ**, de acuerdo al informe Legal No. 049-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el **PRIMER PUNTO** del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO:** APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO. En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejala Ldo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del Concejala, 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. 009 DE FECHA 05 DE MARZO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 008, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de febrero del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejala Ldo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ:** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 008, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 26 de febrero del 2026, moción que es apoyada por la Concejala, Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción del Concejala Ldo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, 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. 008, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 26 DE FEBRERO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el **TERCER PUNTO** del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **DIANA CECIBEL ALUME BALDERRAMO**, propietaria del Solar No. 14 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. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD**





**MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zema Cadena, gracias señora Alcaldesa, el presente punto corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por la señora Diana Cecibel Alume Balderramo, de acuerdo a la documentación constante del expediente, se establece que la mencionada solicitante es propietaria del solar número 14, de la Manzana G, ubicado en la Lotización San Carlos III del Recinto San Carlos, otorgada por el GAD Municipal de Balao, y, de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es obligación, cuando las instituciones públicas transfieren dominio de bienes municipales, constituir el patrimonio familiar, así como consta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente la administrada ha comparecido ante la Notaría Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así consta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaría, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **DIANA CECIBEL ALUME BALDERRAMO**, propietaria del Solar No. 14 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, moción que es apoyada por el Concejala Ledo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejala Ledo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ledo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DE LA SEÑORA DIANA CECIBEL ALUME BALDERRAMO, PROPIETARIA DEL SOLAR NO. 14 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. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO CUATRO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana “37” ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-001-000-000-000, solicitado por el señor **JUAN MANUEL TENECORA GUACHUN**, de acuerdo al informe Legal No. 048-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zema, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR**





**SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco del solar # 01 de la manzana "37" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, que hace el señor **JUAN MANUEL TENECORA GUACHUN**, de acuerdo a la constitución, el derecho establece que es un derecho, la propiedad es un derecho, una garantía constitucional de la propiedad, por lo tanto, las personas para hacer uso de ese derecho deben mantener una posesión pacífica y tranquila, ininterrumpida por el tiempo que determina la normativa interna como es la ordenanza, de acuerdo al artículo 414 del COOTAD, establece que son patrimonios municipales, aquellos que han sido adquiridos mediante la ley de creación del cantón, así los que se adquirieran a futuro a cualquier título, de acuerdo al artículo 419, en el literal d, establece que son bienes de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de respectivas circunscripción territorial, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 569 del COOTAD, establece que son bienes municipales, aquellos que hayan sido adquiridos mediante procesos administrativos, los que se podrán realizar la venta de manera directa, como en el caso de la lotización La Beatriz, estos solares han sido adquiridos mediante procesos de partición administrativa desde el año 2018, por lo tanto, son bienes municipales, para el efecto, el Consejo Municipal aprobó una ordenanza para la legalización de los bienes mostrencos, como es la ordenanza sustitutiva a la que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balado, que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial 604 del 19 de septiembre de 2025, en la que en su artículo 24 manifiesta que 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 los bienes inmuebles de dominio privado de conformidad con lo establecido en el COOTAD, y que, con la resolución del Concejo, el beneficiario, una vez que haya cancelado la tasa establecida en esta misma, el valor del bien, el valor por gastos administrativos del bien, debe protocolizarle, adjudicar, protocolizarle, inscribirle en el Registro de la Propiedad, cuya resolución tendrá los mismos efectos que título de propiedad, surtirá los mismos efectos que título de propiedad. Por lo tanto, de esta manera, lo que hace el Concejo es reconocer el dominio que las personas lo han adquirido a través de la posesión, la que es un hecho por el cual se puede adquirir derecho, y la ordenanza que ha sido aprobada por el Concejo Municipal establece cuáles son los requisitos que se deben cumplir para que se beneficie con la adjudicación previo al pago del valor establecido en la ordenanza, lo cual, de acuerdo a los expedientes que constan en la convocatoria, se han cumplido con todos los requisitos para que a las personas se les reconozca el derecho de dominio mediante la respectiva adjudicación a fin de que hagan uso constitucional de la propiedad conforme lo garantiza la Constitución de la República. Por lo tanto, soy del criterio que proceda, en este caso, que el Concejo Municipal, dentro de sus facultades resolutorias, apruebe la adjudicación solicitada. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales, El Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "37" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-031-001-000-000-000, solicitado por el señor **JUAN MANUEL TENECORA GUACHUN**, de acuerdo al informe Legal No. 048-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laínes; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra.





Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 01 DE LA MANZANA "37" UBICADO EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004 006-031-001-000-000, SOLICITADO POR EL SEÑOR JUAN MANUEL TENECORA GUACHUN, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 048-PSM- GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**, -"Señora Secretaria indique el QUINTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO QUINTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 27 de la manzana "32" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-027-032-000-000-000, solicitado por la señora **JULIA MERCEDES TAPIA BARROS**, de acuerdo al informe Legal No. 056-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**: En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**: El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco del solar del solar # 27 de la manzana "32" ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, que hace la señora **JULIA MERCEDES TAPIA BARROS**, de acuerdo a la constitución que garantiza el derecho a la propiedad bajo el principio de bajo el principio de la posesión, por la cual es un hecho, pero se pueden adquirir derechos, para lo cual el artículo 414 del COOTAD manifiesta que son patrimonio del GAD Municipal los que haya adquirido mediante la ley de constitución y los que adquiera a futuro bajo cualquier título, de la misma forma, el artículo 419 en el literal d manifiesta que son bienes del GAD Municipal los bienes mostrencos situados dentro de la respectiva circunscripción territorial y el 435 que nos manifiesta que el concejo podrá autorizar la venta de bienes de dominio privado que son los bienes mostrencos, en el presente caso, de acuerdo al artículo 596 del COOTAD que establece que los casos de los predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal que podrán realizarse la venta directa a favor de los poseionarios. Los solares de la lotización Beatriz fueron adquiridos por el GAD Municipal mediante procesos administrativos de partición administrativa desde el año 2017-2018, por lo tanto, los bienes mostrencos de patrimonio municipal para lo cual el consejo municipal ha reglamentado la legalización mediante la ordenanza sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, la que se encuentra publicada en la edición especial del registro oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, la que al ser un bien mostrenco de patrimonio municipal en su artículo 24 señala que 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 los bienes inmuebles de dominio privado, por lo tanto, y de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente artículo 25 que señala que con la resolución del concejo municipal la beneficiaria de la adjudicación previa a cancelación del valor fijado por el solar deberá retirar de la propiedad sindica la resolución la que la deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad el cual será suficiente título de propiedad, se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la ordenanza por lo tanto, al ser bien Mostrenco y al haber cumplido con todos los requisitos el concejo tiene la facultad de resolver la adjudicación dentro de las facultades que les concede la ordenanza aprobada por el mismo concejo. Hasta ahí, señora alcaldesa,





señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del QUINTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 27 de la manzana “32” ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, predio identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004 006-027-032-000-000-000, solicitado por la señora **JULIA MERCEDES TAPIA BARROS,** de acuerdo al informe Legal No. 056-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 27 DE LA MANZANA “32” UBICADO EN LA LOTIZACIÓN “LA BEATRIZ” JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, PREDIO IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004 006-027-032-000-000-000, SOLICITADO POR LA SEÑORA JULIA MERCEDES TAPIA BARROS, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 056-PSM- GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el SEXTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el PUNTO SEXTO: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 22, de la manzana “26” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-026-022-000-000-000, y del solar # 31, de la manzana “27” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-027-031-000-000-000, ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCO ANTONIO YUNGA TAPIA,** de acuerdo al informe Legal No. 057-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico de! Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco del solar # 22, de la manzana “26” , y del solar # 31, de la manzana “27” # 01 de la manzana “37” ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, que hace el señor **MARCO ANTONIO YUNGA TAPIA,** de acuerdo a la constitución, el derecho establece que es un derecho, la propiedad es un derecho, una garantía constitucional de la propiedad, por lo tanto, las personas para hacer uso de ese derecho deben mantener una posesión pacífica y tranquila, ininterrumpida por el tiempo que determina la normativa interna como es la ordenanza, de acuerdo al artículo 414 del COOTAD, establece que son patrimonios municipales, aquellos que han sido adquiridos mediante la ley de creación del cantón, así los que se adquieran a futuro a cualquier título, de acuerdo al artículo 419, en el literal d, establece que son bienes de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de respectivas circunscripción territorial, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 569 del COOTAD, establece que son bienes municipales, aquellos que hayan sido adquiridos mediante procesos administrativos, los que se podrán





realizar la venta de manera directa, como en el caso de la lotización La Beatriz, estos solares han sido adquiridos mediante procesos de partición administrativa desde el año 2018, por lo tanto, son bienes municipales, para el efecto, el Consejo Municipal aprobó una ordenanza para la legalización de los bienes mostrencos, como es la ordenanza sustitutiva a la que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balado, que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial 604 del 19 de septiembre de 2025, en la que en su artículo 24 manifiesta que 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 los bienes inmuebles de dominio privado de conformidad con lo establecido en el COOTAD, y que, con la resolución del Concejo, el beneficiario, una vez que haya cancelado la tasa establecida en esta misma, el valor del bien, el valor por gastos administrativos del bien, debe protocolizarle, adjudicar, protocolizarle, inscribirle en el Registro de la Propiedad, cuya resolución tendrá los mismos efectos que título de propiedad, surtirá los mismos efectos que título de propiedad. Por lo tanto, de esta manera, lo que hace el Concejo es reconocer el dominio que las personas lo han adquirido a través de la posesión, la que es un hecho por el cual se puede adquirir derecho, y la ordenanza que ha sido aprobada por el Concejo Municipal establece cuáles son los requisitos que se deben cumplir para que se beneficie con la adjudicación previo al pago del valor establecido en la ordenanza, lo cual, de acuerdo a los expedientes que constan en la convocatoria, se han cumplido con todos los requisitos para que a las personas se les reconozca el derecho de dominio mediante la respectiva adjudicación a fin de que hagan uso constitucional de la propiedad conforme lo garantiza la Constitución de la República. Por lo tanto, soy del criterio que proceda, en este caso, que el Concejo Municipal, dentro de sus facultades resolutorias, apruebe la adjudicación solicitada. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.**

En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEXTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 22, de la manzana "26" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-026-022-000-000-000, y del solar # 31, de la manzana "27" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-027-031-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCO ANTONIO YUNGA TAPIA**, de acuerdo al informe Legal No. 057-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por el Concejala Ldo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del Concejala Ldo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 22, DE LA MANZANA "26" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-026-022-000-000-000, Y DEL SOLAR # 31, DE LA MANZANA "27" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-027-031-000-000-000, UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR EL SEÑOR MARCO ANTONIO YUNGA TAPIA, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 057-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DE! GOBIERNO AUTÓNOMO





**DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el SEPTIMO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO SEPTIMO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 16,17 de la manzana “43” con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-043-016-000-000-000, y 09-03-50-004-006-043-017-000-000-000, ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **LUIS EMILIO PEÑARANDA SUAREZ,** de acuerdo al informe Legal No. 049-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco del solar # 28 de la manzana “26” ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, que hace la señora **INES LUCRECIA SANCHEZ ERAS,** de acuerdo a la constitución que garantiza el derecho a la propiedad bajo el principio de bajo el principio de la posesión, por la cual es un hecho, pero se pueden adquirir derechos, para lo cual el artículo 414 del COOTAD manifiesta que son patrimonio del GAD Municipal los que haya adquirido mediante la ley de constitución y los que adquiriera a futuro bajo cualquier título, de la misma forma, el artículo 419 en el literal d manifiesta que son bienes del GAD Municipal los bienes mostrencos situados dentro de la respectiva circunscripción territorial y el 435 que nos manifiesta que el concejo podrá autorizar la venta de bienes de dominio privado que son los bienes mostrencos, en el presente caso, de acuerdo al artículo 596 del COOTAD que establece que los casos de los predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal que podrán realizarse la venta directa a favor de los poseedores. Los solares de la lotización Beatriz fueron adquiridos por el GAD Municipal mediante procesos administrativos de partición administrativa desde el año 2017-2018, por lo tanto, los bienes mostrencos de patrimonio municipal para lo cual el consejo municipal ha reglamentado la legalización mediante la ordenanza sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, la que se encuentra publicada en la edición especial del registro oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, la que al ser un bien mostrenco de patrimonio municipal en su artículo 24 señala que 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 los bienes inmuebles de dominio privado, por lo tanto, y de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente artículo 25 que señala que con la resolución del concejo municipal el beneficiario de la adjudicación previa a cancelación del valor fijado por el solar deberá retirar de la propiedad síndica la resolución la que la deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad el cual será suficiente título de propiedad, se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la ordenanza por lo tanto, al ser bien Mostrenco y al haber cumplido con todos los requisitos el concejo tiene la facultad de resolver la adjudicación dentro de las facultades que les concede la ordenanza aprobada por el mismo concejo. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **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 del SEPTIMO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 16,17 de la manzana “43” con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-043-016-000-000-000, y 09-03-50-004-006-043-017-000-000-000, ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **LUIS EMILIO PEÑARANDA SUAREZ,** de acuerdo al informe Legal No. 049-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por la Concejales Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo de la Concejales Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación





para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor. Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 16,17 DE LA MANZANA "43" CON LOS CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-043-016-000-000-000, Y 09-03-50-004-006-043-017-000-000-000, UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR EL SEÑOR LUIS EMILIO PEÑARANDA SUAREZ, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 049-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día.

El Concejo resolvió, además, que la aprobación de las Resoluciones adoptadas durante la sesión surta efectos inmediatos sin esperar la aprobación previa del Acta respectiva. Se deja constancia expresa que los documentos que se dieron lectura en el desarrollo de la Sesión se agregan en originales, para ser adjuntados al Acta, siendo las diez horas con cincuenta 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 Loor de la Cruz  
**SECRETARIA GENERAL DEL  
GAD DE BALAO**





**INFORME LEGAL No. 054-GADMB-PSM-2026-I**  
Balao, 26 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-2026-1971-M, de 24 de febrero de 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - El Administrado **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, debidamente representado por su apoderado especial el señor **FLURGENCIO LINARIO GARCIA ESPINOZA**, solicitó a la Notaria Primera del cantón Balao, el trámite la extinción del patrimonio familiar que recae sobre su propiedad **Solar # 21**, de la manzana "C", 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. 09-03-50-004-004-015-006-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al sur**, con Solar # 6, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 20, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 22, 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 14 de agosto de 2019; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 04 de septiembre de 2019; 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 20 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 20 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 actúan 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

20 FEB 2026  
16:30



*[Handwritten signature]*



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 **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, debidamente representado por su apoderado especial el señor **FLURGENCIO LINARIO GARCIA ESPINOZA**; con 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. 054-GADMB-PSM-2026-I**  
Balao, 26 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-2026-1971-M, de 24 de febrero de 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, solicitado por la Notaría Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - El Administrado **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, debidamente representado por su apoderado especial el señor **FLURGENCIO LINARIO GARCIA ESPINOZA**, solicitó a la Notaría Primera del cantón Balao, el trámite la extinción del patrimonio familiar que recae sobre su propiedad **Solar # 21**, de la manzana "C", 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. 09-03-50-004-004-015-006-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al sur**, con Solar # 6, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 20, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 22, 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 Notaría Primera del cantón Balao, el 14 de agosto de 2019; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 04 de septiembre de 2019; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

**1.1.-** La Notaría Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 20 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 Notaría solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 20 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



*[Handwritten signature]*



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, receptor 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 **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, debidamente representado por su apoderado especial el señor **FLURGENCIO LINARIO GARCIA ESPINOZA**; con 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 Notaría 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. 0065-GADMB-PSM-2026-I  
Balao, 09 de marzo de 2026

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

GAD MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARÍA  
09 MAR 2026  
LAO - ECUADOR

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

**Referencia:** En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-2327-M, de 05 de marzo de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**; es propietaria del Solar # 7, de la Manzana "T", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-006-007-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 6, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar # 8, con 15,00 metros; **Al este**, con Calle H, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 28, con 7,00 metros; medidas que dan una superficie de **105,00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao, el 7 de julio de 2017; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 11 de julio de 2017; 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 marzo 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 marzo 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 Autónomo 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, recepcionar 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 la peticionaria **CENAI DA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, la calidad de soltera; 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 la 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. 0065-GADMB-PSM-2026-1**  
Balao, 09 de marzo 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-2026-2327-M, de 05 de marzo de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**; es propietaria del Solar # 7, de la Manzana "T", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-006-007-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 6, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar # 8, con 15,00 metros; **Al este**, con Calle H, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 28, con 7,00 metros; medidas que dan una superficie de **105,00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 7 de julio de 2017; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 11 de julio de 2017; 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 marzo 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 marzo 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 Autónomo 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, aceptar 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 la peticionaria **CENaida MARIBEL VELEZ PARRAGA**, la calidad de soltera; 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 la 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. e. Concejo Municipal  
Archivo. -





Informe legal No 061-PSM-GADMB-2026

Balao, 02 de marzo del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

SECRETARÍA  
02 MAR 2026  
15:00

GOBIERNO AUTÓNOMO MUNICIPAL DE BALAO  
02-03-2026  
15:00

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado Mediante especie valorada No 059955, de fecha 11 de noviembre del 2025, por el señor **MÁRQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO**, con cédula de identidad No. 0704846260; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

#### 1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-9573-M de fecha 11 de noviembre del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 059955 mediante el cual, el señor **MÁRQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 11 y 12 de la Manzana "37" identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, los mismos que están ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro No. 0001791 y 0001792; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 8158 y 8159; certificado de Riesgo Nro. 5703 y 5704; declaraciones particulares; declaración juramentada No. 20260903000P00387, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 19 de febrero del 2025.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0047-M, de fecha 15 de enero de 2026, el Arq. Henry Jiménez, 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. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, 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-2025-503-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-2025-050-CAC, del solar 11 y 12 de manzana 37, con código 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-020-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 50 004 006 037 011 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-021-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 50 004 006 037 012 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.6.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1717-M de fecha 26 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 033, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.7.- 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 los diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural"*; conforme lo establece el Art. 31 del mismo marco constitucional.

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





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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.3.- CÓDIGO CIVIL

2.3.1.- Art 715.- *la "Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, 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.



R



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 las respectivas 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 reconocida; 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 inscrita 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 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, el Administrado **MÁRQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO**, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059955, de fecha 11 noviembre del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del Solar # 11 y 12 de la Manzana “37” identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000; 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. 20260903000P00387 celebradas ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 19 de febrero de 2026, en donde se justifica tener más de 20 años de posesión de los solares antes detallados; b) presenta las especie valoradas No. 059955, en donde solicita la adjudicación de los bienes inmuebles en mención; c) Presenta el testimonio privado de los señores José Marcelino Chalco Vilaña, portador de la cédula de identidad No. 0901952432 y de María del Pilar Matute Arichabala portadora de la identidad No. 0906824248, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; d) Presenta la declaración Juramentada





No. 20260903000P00387, en donde se observa que el señor MÁRQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO, 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-2026-0047-M emite el informe relacionado al solar 11 y 12 de la manzana 37, con código predial No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, 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-2026-0020-M y GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-0021-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-2025-503-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-050-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 037 011 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle G; La Beatriz; Mz. 37 Solar 11		
Avalúo:	\$. 5.072,57		
Superficie:	200.00 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 13	Calle G	Solar # 10	Solar #12
10	10	20	20

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-050-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 037 012 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle G; La Beatriz; Mz. 37 Solar 12		
Avalúo:	\$. 7.039,34		
Superficie:	280.00 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 13	Calle G	Solar # 11	Área de Pro. Del MM.OO.P
14	14	20	20

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. 5703 y 5704, en donde el Ing. Adrean Pesantez Director de Gestión de Medio Ambiente de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.3.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1717-M, de fecha 26 de diciembre de 2025,





traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.033, de 26 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, 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 # 8158, donde refleja que el Solar # 11, de la Manzana "37"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 13 con 10.00 metros; Por el Sur, Calle G, con 10.00 metros; Por el Este, Solar 10, con 20 metros; y, Por el Oeste, Solar 12, con 20.00 metros; con una superficie 240 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; la Ficha Registral-Bien Inmueble # 8159 donde refleja que el Solar # 12, de la Manzana "37"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 13 con 14.00 metros; Por el Sur, Calle G, con 14.00 metros; Por el Este, Solar 11, con 20 metros; y, Por el Oeste, Área de Protección de MM.OO.PP, con 20.00 metros; con una superficie 280 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 11 y 12 de la manzana 37, de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor **MÁRQUEZ NIEVES MARCELO PATRICIO**, 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 # 11, de la Manzana "37", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000 y del Solar # 12, de la Manzana "37", identificado con el





código catastral No. 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, 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 062-PSM-GADMB-2026  
Balao, 02 de marzo del 2026

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

SECRETARÍA  
19 MAR 2026

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 058996, 058999, 058998 y 059000, respectivamente con fecha 05 de agosto del 2025, por el señor SÍGUENCIA JARA CELSO RIGOBERTO, con cedula de identidad No. 0918479635; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes: 1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-6603-M, GADMB-SG-2025-6605-M, GADMB-SG-2025-6604-M y GADMB-SG-2025-6602-M de fecha 05 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 058996, 058999, 058998 y 059000 de 05 de agosto de 2025, mediante el cual, el señor SÍGUENCIA JARA CELSO RIGOBERTO, solicita la adjudicación de bien mostrenco, de los Solares # 04, 06, 07 y 08, de la Manzana "28"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000; para lo cual adjuntan, certificados de avalúos y catastro No. 0001569; No. 0001567; No. 0001566 y No. 0001568; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; fichas de Registrales Nro. 7931, 7934, 7935 y 7936; certificados de Riesgo Nro. 5109, 5110, 5111 y 5108; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20260903000P00058, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 13 de enero de 2026.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1473-M de fecha 12 de noviembre de 2025, GADMB-DGPYOT-2025-1462-M de fecha 10 de noviembre de 2025, GADMB-DGOTYPI-2026-0050-M de fecha 10 de febrero de 2026 y GADMB-DGPYOT-2025-1474-M de fecha 12 de noviembre de 2025, emitido por el 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. 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, 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-2025-400-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-2025-15-CAC, del solar 04 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 004 000 000 000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-401-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-2025-16-CAC, del solar 06 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 006 000 000 000.

1.5.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-431-M, de fecha 07 de noviembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-26-CAC, del solar 07 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 007 000 000 000.

1.6.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-402-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-2025-17-CAC, del solar 08 de manzana 28, con código 09 03 50 004 006 028 008 000 000 000.

1.7.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-108-M, de fecha 20 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 028 004 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.8.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-106-M, de fecha 20 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 50 004 006 028 006 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.9.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-019-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 50 004 006 028 007 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.10.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-107-M, de fecha 20 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral No. 09 03 50 004 006 028 008 000 000 000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.11.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1632-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 005, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.12.- 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 destinadas a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estas bienes serán administrados en*



4



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 poseesionarios; 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 poseesionarios; 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





urbanas, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido; privándose con ello, de todas las beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a esteras, 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 mio).

2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. – “Cumplidos todas los requisitos establecidas 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 previas señaladas en el artículo anterior, las 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 SUGENCIA JARA CELSO RIGOBERTO, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058996, 058999, 058998 y 059000, de fecha 05 de agosto del 2025, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de los Solares # 04, 06, 07 y 08, de la Manzana “28”; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaraciones Juramentada No.



4



20250903000P00058, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 13 de enero de 2026, justifica tener más de 10 años de posesión de los solares 04, 06, 07 y 08 de la manzana 28 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta las especies valoradas No. 058996, 058999, 058998 y 059000, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble de los predios urbanos con código catastral 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, respectivamente, correspondientes a los solares 04, 06, 07 y 08 de la manzana 28, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de los señores Carmen Beatriz Quituzaca, portadora de la cédula de identidad No. 070477819-0 y de Julia Esperanza Sigüencia López, portador de la identidad No. 010622138-5, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que el señor Celso Rigoberto Sigüencia Jara, portador la cédula de ciudadanía No. 0918479635 se encuentra en posesión de los solares 04 06 07 y 08 de la manzana número 28; d) Presenta la declaración Juramentada No. 20260903000P00058, en donde observa que el señor Celso Rigoberto Sigüencia Jara, 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-2025-1473-M emite el informe relacionado al solar 04 de la manzana 28, con código predial No. 09 03 50 004 006 028 004 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-108-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-2025-400-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-15-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 004 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 28 Solar 04		
Avalúo:	S. 4.119,15		
Superficie:	194.50 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #3	Solar # 5	Calle # 3	Solar #33
19,45	19,45	10	10

3.1.2.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1462-M emite el informe relacionado al solar 06 de la manzana 28, con código predial No. 09 03 50 004 006 028 006 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-106-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-2025-401-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-016-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 006 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 28 Solar 06		
Avalúo:	\$. 4.235,63		
Superficie:	200,00 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 05	Solar # 07	Calle # 3	Solar # 31
20	20	10	10

3.1.3.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-050-M emite el informe relacionado al solar 07 de la manzana 28, con código predial No. 09 03 50 004 006 028 007 000 000 000, 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-2025-019-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-2025-431-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-026-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 007 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 28 Solar 07		
Avalúo:	\$. 4.235,63		
Superficie:	200 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 06	Solar # 08	Calle 03	Solar #30
20	20	10	10

3.1.4.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1474-M emite el informe relacionado al solar 08 de la manzana 28, con código predial No. 09 03 50 004 006 028 008 000 000 000, 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-2025-107-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-2025-402M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-017-CAC.	
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO
Código catastral	09 03 50 004 006 028 008 000 000 000



*(Handwritten signature)*



Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 28 Solar 08		
Avalúo:	\$. 5.082,76		
Superficie:	240 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar 7	Solar # 09	Calle #03	Solar #29
20	20	12	12

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. 5109, 5110, 5111 y 5108 en donde el Ing José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que los predios 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.5.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1632-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.005, de 16 de diciembre de 2025, en el cual informa que los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000, 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 # 7932, donde refleja que el Solar # 04, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 3 con 19.45 metros; Por el Sur, Solar # 05, con 19.45 metros; Por el Este, Calle 3, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar # 33, con 10.00 metros; con una superficie 194.50 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; Ficha Registral-Bien Inmueble # 7934, donde refleja que, el Solar # 06, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar # 05, con 20.00 metros; Por el Sur, Solar # 07, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 3, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar # 31, 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; Ficha Registral-Bien Inmueble # 7935, donde refleja que, el Solar # 07, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar # 06, con 20.00 metros; Por el Sur, Solar # 08, con 20.00 metros; Por el Este, Calle #03, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 30, 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 Lotización





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; y Ficha Registral-Bien Inmueble # 7936, donde refleja que, el Solar # 08, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 7, con 20.00 metros; Por el Sur, Solar # 09, con 20.00 metros; Por el Este, Calle #03, con 12.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 29, con 12.00 metros; con una superficie 240 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 Lotización 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 de los solares 04, 06, 07, 08 de la manzana 28 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor **SIGUENCIA JARA CELSO RIGOBERTO** 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 # 04, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000; Solar # 06, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000; Solar # 07, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000; y, el Solar # 08, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000; 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 Zema Cadena  
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO  
C. c. concejales Urbanos.  
Archivo. -

