



Balao, 23 de marzo del 2026

CONVOCATORIA GADMB-012-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 Láines, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 26 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. 011, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 19 de marzo del 2026.
3. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 002, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 20 de marzo del 2026.
4. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **ANGELA PATRICIA MOREIRA VELIZ**, propietaria del Solar No. 13 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 04,05,07 de la manzana "30" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000 ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **LUIS ALBERTO TENECOTA ZUMBA**, de acuerdo al informe Legal No. 075-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



INFORME LEGAL No. 078-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 23 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-2026-2509-M, de 16 de marzo de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de la señora **ANGELA PATRICIA MOREIRA VELIZ**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

23/03/2026
14:30

1.- Antecedentes. - La Administrada **ANGELA PATRICIA MOREIRA VELIZ**, mediante su apoderado especial el señor **CARLOS ALFONSO GUAMAN GUNCAY**, solicitó a la Notaria Primera del cantón Balao, el trámite la extinción del patrimonio familiar que recae sobre su propiedad **Solar # 13**, de la manzana “E”, 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. 09-03-50-004-004-009-014-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 14, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Calle Pública, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 12, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de **119.00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao, el 06 de diciembre de 2022; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 09 de diciembre de 2022; 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 09 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 09 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, 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 la peticionaria **ANGELA PATRICIA MOREIRA VELIZ**; 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 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 075-PSM-GADMB-2026
Balao, 20 de marzo del 2026

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

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA
BALAO, 20 MAR 2026
SECRETARIA
16#31
BALAO - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO
ALCALDÍA
20-03-26
16#31

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado mediante especie valorada No 059190, 059191 y 059189, por el señor TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO, con cedula de identidad No. 0102206737; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-6843-M, GADMB-SG-2025-6841-M y GADMB-SG-2025-6842-M de fecha 12 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059190, 059191 y 059189, mediante el cual, el señor TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO, solicita la adjudicación de bien mostrenco de la Manzana "30" solar 04, 05 y 27; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, para lo cual adjuntan, certificados de avalúo y catastro No. 0001550, 0001549 y 0001548; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; ficha Registral Nro. 8007, 8010, 8031; certificados de Riesgo Nro. GADMB-DGMAyR-2025-0372-IT, GADMB-DGMAyR-2025-0373-IT y GADMB-DGMAyR-2025-131-IT; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01427, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 21 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-024-M, de fecha 09 de enero de 2026, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, 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-2025-480-M, de fecha 15 de dicimebre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-022-CAC, de la manzana 30 - solar 04, 05 y 27, con código 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000.



1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-133-M, GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-134-M, y GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-131-M, de fecha 24 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 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.

1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1669-M de fecha 19 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 021, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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





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

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

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

2.2.5.- Art. 426.- *"Cada Gobierno Autónomo Descentralizado, llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los 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 poseionarios; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo”.

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

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

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

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

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





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

3.- **Análisis del tema.**- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, el administrado **TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO**, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059190, 059191 y 059189 solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de la **Manzana "30" solar 04, 05 y 27** ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01426, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao el 21 de julio del 2025, justifica tener más de 20 años de posesión del predio de la manzana 30 solar 04, 05 y 27 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especia valorada No.0059402, 058191 y 059189 mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, correspondiente a la manzana 30 solar 04, 05 y 27 de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de Marta Lucia Bermeo Espinoza con número de cédula 0302381090 y de Feijo Bermeo Katherine Daniela con numero de cedula 0941849986 en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que el señor **Luis Alberto Tenecota Zumba**, portador la cédula de ciudadanía No. 0102206737 se encuentra en posesión del solar 4, 5 y 27 de manzana 30; d) Presenta la declaración Juramenta No. 20250903000P01427, en donde se observa que el señor **Luis Alberto Tenecota Zumba**, 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-2026-024-M emite el informe relacionado al solar 04, 05 y 27 de la manzana 30, con código predial No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, indicando que estos predios "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-133-M, GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-134-M, y GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-131-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-2025-480-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-033-CAC.	
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO
Código catastral	09 03 50 004 006 030 004 000 000 000
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 30 Solar 04





Avalúo:	\$ 6.095,09		
Superficie:	187.57 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solares # 03	Solares # 05	Calle # 01	Solares 26 y 27
18.78	18.70	10	10.

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-033-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 030 005 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 30 Solar 05		
Avalúo:	\$ 6.060,32		
Superficie:	186.50 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solares # 04	Solares # 06	Calle # 01	Solares 25 y 26
18.70	18.60	10	10

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-033-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 030 027 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	CARRET. PANAMERICANA; La Beatriz; Mz. 30 Solar 27		
Avalúo:	\$ 15.966,67		
Superficie:	383.64 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solares # 28	Solares # 26	Solares 3 y 4	CARRETERA PANAMERICANA
39.39	38.36	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. GADMB-DGMAyR-2025-0372-IT, GADMB-DGMAyR-2025-0373-IT y GADMB-DGMAyR-2025-131-IT, en donde el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, 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-2025-1669-M, de fecha 19 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.021, de 19 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000 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 # 8007, donde refleja que el Solar # 04, de la Manzana "30"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solares 3 con 18.78 metros; Por el Sur, Solar 5, con 18.70 metros; Por



el Este, Calle 1, con 10.00 metros; y, Por el Oeste solar 26 y 27, con 10.00 metros; con una superficie 187.57 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

3.3.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 8010, donde refleja que el Solar # 05, de la Manzana "30"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solares 4 con 18.70 metros; Por el Sur, Solar 6, con 18.60 metros; Por el Este, Calle 1, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 25 y 26, con 10.00 metros; con una superficie 186.50 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.

3.4.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 8031, donde refleja que el Solar # 27, de la Manzana "30"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solar 28 con 39.39 metros; Por el Sur, Solar 26, con 38.36 metros; Por el Este, Solar 3-4, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, con Carretera Panamericana, con 10.00 metros; con una superficie 383.64 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 04, 05, y 27 de la manzana 30 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el SR. TENECOTA ZUMBA LUIS ALBERTO 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 "30", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-004-000-000-000; Solar # 05, de la Manzana "30", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-005-000-000-000 y Solar # 27, de la Manzana "30", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-030-027-000-000-000, ubicados en 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; 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.

