



Balao, 04 de mayo del 2026

### CONVOCATORIA GADMB-018-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 07 de mayo 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. 017, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 29 de abril del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**, propietario del Solar No. 22 de la manzana "L" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
4. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**, propietaria del Solar No. 11 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 del predio identificado con el Código Catastral Urbano número **09-03-50-005-001-020-008-000-000-000**, ubicado en el Recinto "Cien Familias" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **Rosa Guillermina Yuqui Yuqui**, de acuerdo al informe Legal No. 110-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.





6. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 11 de la manzana "2", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **CARLOS AMADOR CALLE ARIAS** con número de cédula **0704490325**.

Atentamente,

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






INFORME LEGAL No. 124-GADMB-PSM-2026-I  
Balao, 29 de abril 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-2026-3620-M, de 17 de abril de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**; es propietaria del Solar # 22, de la Manzana "L", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-010-022-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 23, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar # 21, con 15,00 metros; **Al este**, con Solar # 13, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Calle C, 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 14 de marzo de 2012; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 16 de marzo de 2012; 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 17 de abril 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 17 de abril 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 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, 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 **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**, 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 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 Zema Cadena  
**PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

C. c. Concejo Municipal  
Archivo. -





INFORME LEGAL No. 124-GADMB-PSM-2026-I  
Balao, 29 de abril 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-2026-3620-M, de 17 de abril de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**; es propietaria del Solar # 22, de la Manzana "L", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-010-022-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 23, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar # 21, con 15,00 metros; **Al este**, con Solar # 13, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Calle C, 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 14 de marzo de 2012; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 16 de marzo de 2012; 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 17 de abril 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 17 de abril de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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





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

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

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

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

3.- **Conclusión y recomendación.**- De la revisión de la solicitud y el anexo se evidencia la titularidad de dominio, y la existencia del Patrimonio Familiar sobre el predio; el mismo que puede ser extinguido por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo el petionario **EFREN ANTONIO ALVIA ZAMBRANO**, 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 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 Zema Cadena  
**PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**  
C. e. Concejo Municipal  
Archivo. -





INFORME LEGAL No. 125-GADMB-PSM-2026-I  
Balao, 29 de abril 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-2026-3617-M, de 17 de abril de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de la señora **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**; es propietaria del Solar # 11, 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. 09-03-50-004-004-009-016-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 16, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 12, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 10, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de **119,00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 19 de febrero de 2019; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 27 de febrero 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 15 de abril 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 15 de abril de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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





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

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

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

2.4.- El No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial, establece que son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, 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 la peticionaria **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**, 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 Zema Cadena  
**PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

C. c. Concejo Municipal  
Archivo. -





INFORME LEGAL No. 125-GADMB-PSM-2026-I  
Balao, 29 de abril de 2026

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

GAD MUNICIPAL DE BALAO  
SECRETARÍA GENERAL

04 MAY 2026

BALAO - ECUADOR

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

**Referencia:** En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-3617-M, de 17 de abril de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de la señora **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**1.- Antecedentes.** - La Administrada **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**; es propietaria del Solar # 11, 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. 09-03-50-004-004-009-016-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 16, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Solar # 12, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 10, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de 119,00 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 19 de febrero de 2019; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 27 de febrero 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 15 de abril 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 15 de abril de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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





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

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

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

2.4.- El No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial, establece que son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes, 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 la peticionaria **LIZBETH ANABEL RENDON RUIZ**, 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 Zema Cadena  
**PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**  
C. e. Concejo Municipal  
Archivo. -





## Informe legal No 110-PSM-GADMB-2026

Balao, 23 de abril del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

Ciudad. -



En su Despacho:

**Referencia:** Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0063031; ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao, provincia del Guayas, por la Sra. Yuqui Yuqui Rosa Guillermina, con cedula de identidad No. 0703820712; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

### 1.- Antecedentes:

**1.1.-** Con memorándums No. GADMB-SG-2026-2161-M de fecha 02 de marzo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063031; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la Sra. Yuqui Yuqui Rosa Guillermina, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar con código catastral 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000; ubicado en el recinto cien familias del cantón de Balao, provincia del Guayas.

**1.2.-** Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0427-M de 20 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial y Panificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2026-090-M.

**1.3.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0620-M de fecha 24 de abril de 2026, el Econ. Xavier López, Director de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 033, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, además que este no afectan a los activos de la entidad municipal.

**1.4.-** 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.-



Comercio 205 y  
5 de Junio



+593-4) 274-6200



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



## 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 poseedores; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia"*.

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

**2.4.3.- Art. 3.-** Ámbito de aplicación. – *"La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previa 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 notaria 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 todas las requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar”.

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

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

**3.- Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada, **Yuqui Yuqui Rosa Guillermina**, solicitó la legalización y adjudicación del predio urbano con el código 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000 ubicado en el Rcto. Cien Familias perteneciente al cantonal de Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en tal sentido y dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00474, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 26 de febrero de 2026, en donde, bajo juramento afirma que se encuentra en posesión por más de catorce años, del solar signado con el número 08 de la manzana 20, con código catastral 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000; Asimismo, incorporó información sumaria de Mónica Alexandra Guerrero Rengifo y Teodoro Ricardo Juca Espinoza, cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

**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.-** Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0427-M se informa sobre solar 08 de la manzana 20, con código predial No. 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, además traslada





el memorando: No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2026-0177-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite el siguiente informe:

INFORME			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09-03-50-005-001-020-008-000-000-000		
Ubicación:	Calle S/N; Cien Familias		
Dirección:	BALAO		
Avalúo terreno:	\$. 17.476,84		
Superficie:	763.40 m <sup>2</sup>		
<b>NORTE:</b>	<b>SUR:</b>	<b>ESTE:</b>	<b>OESTE:</b>
Solar #1	Solar # 7 y 6	Solar #4	Calle S/N
38,17	38,17	20	20

Se adjunta la certificación de riesgo nro. 5750, en la Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que los predios no presentan riesgo alguno.

**3.1.2.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0620-M de fecha 24 de abril de 2026, el Econ. Xavier Lopez, Director de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 033, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000, además que este o afectan a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del posesionario.

**3.2.-** De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 11048**, donde refleja que el **Solar # 08, de la Manzana "20"**; ubicado en el Rcto. Cien familias del Cantón Balao, provincia del guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 01 con 38,17 metros; **Por el Sur**, Solar # 07 y Solar 6, con 38.17 metros; **Por el Este**, Solar 4, con 20 metros; y, **Por el Oeste**, Calle S/N, con 20 metros; con una superficie **763.40 metros cuadrados**; mediante resolución municipal GADMB-SG-2025-0111-R de fecha 10 de noviembre de 2025, el concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, resuelve aprobar el cuarto punto del día relacionado con la declaración de bien mostrenco del bien inmueble identificador con el código catastral urbano No-09 03 50 005 001 020 008 000 000 000, ubicado en el sector del recinto Cien Familias, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **Rosa Guillermina Yuqui Yuqui**, de acuerdo al informe legal No. 088-PSM-GADMB.2025, suscrito por el procurador síndico Municipal del Balao.

**4.- Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del solar 08 de la manzana 20, ubicado en Rcto. Cien Familias del Cantón Balao; por cuanto la **SRA. ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento a 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 dicho bien municipal. 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 # 08, de la Manzana "20", identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000; ubicado en recinto Cien Familias del Cantón Balao, 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 de la administrada.

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 0128-PSM-GADMB-2026**  
Balao, 04 de mayo del 2026.

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

A.D.P. MUNICIPAL  
**SECRETARIA**

04 MAY 2026

16:50

BALAO - ECUADOR

**Referencia:** Informe Legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor CARLOS AMADOR CALLE ARIAS, portadora de la cédula de identidad No. 070449032-5;

En su Despacho:

1.- **Antecedente.-** Con memorándum No. GADMB-SG-2026-1948-M, de 23 de febrero de 2026, emitido por la Secretaria General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 0062861, de 23 de febrero de 2026, relacionado con el trámite de Expropiación Especial y Adjudicación.

1.1.- El administrado CARLOS AMADOR CALLE ARIAS, mediante especie valorada No. 0062861, de 23 de febrero de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Cesión de Derechos de Posesión; Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Cédula de Identidad; Pago de impuestos prediales; Certificado del Registro de la Propiedad; Certificado de no adeudar; Certificado de Riesgo; y Certificado de Avalúos y Catastros.

2.- **Base legal del tema.-** El Art. 1 de la constitución de la República del Ecuador, señala que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico; que, Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que, Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte; como lo manifiestan los No 2 y 3 del Art. 11 del mismo marco constitucional.

2.1.- El Art. 30 de la Constitución; manifiesta que 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; en concordancia con lo establecido en el No 26 del Art. 66 de la carta Magna del Estado, que señala, que el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

2.2.- El No 2 del Art. 264 de la Constitución, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".





2.3.- El Art. 238 de la Constitución, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y que, Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 240 de la misma Carta Magna.

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

2.5.- El Art. 715 del Código Civil, establece que posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo; en concordancia a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal, que señala que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

2.6.- El Art. 53 del COOTAD., manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y el Literal b) del Art. 57 de la misma norma, señala que al Concejo Municipal le corresponde, regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

2.7.- El Art. 596 del COOTAD., manifiesta que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades: 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa; 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

2.8.- El Concejo Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 12 y 19 de septiembre del 2017, aprobó la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017; la que en su Capítulo III determina el procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Balao.





2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- **Análisis.-** El administrado **CARLOS AMADOR CALLE ARIAS**, con especie valorada No. 0062861, de 23 de febrero de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, que según información registral consta de la siguiente manera:

- El Solar # 11, de la manzana "2", ubicado en la Lotización "San Carlos I", consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar # 01, con 11.66 metros, Solar # 02, con 9.56 metros; Por el Sur, Solar # 10, con 21.13 metros; Por el Este, Solar # 03, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Calle Cuarta, con 10.00 metros, con una superficie 211.77 metros cuadrados; El predio se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo, Según Ficha Registral No. 1701.

3.1.- Al fallecimiento de la señora **LEONCIA ESPERANZA ARIAS MENDEZ**, sus hijos los señores **WALTER FABIAN CALLE ARIAS** y **MARCO IVAN CALLE ARIAS**, mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 10 de julio de 2025, ceden, traspasan y enajenan irrevocablemente los derechos de hereditarios de posesión que les corresponde del solar número 11, de la manzana 2, que contiene una casa rustica de ladrillos, identificada con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en la Lotización San Carlos I, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, con un área o superficie de 211.77 metros cuadrados, a favor de su hermano, el señor **WALTER AMADOR CALLE ARIAS**.

3.2.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 11 de septiembre de 2025, el señor **CARLOS AMADOR CALLE ARIAS**, bajo juramento declaró que se encuentra en posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por más de cinco años, del solar número 11, de la manzana 2, superficie de 211.77 metros cuadrados, ubicado en la Lotización San Carlos I; además declara que dentro del solar se encuentra una casa rustica, con construcción de ladrillos, que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna.

3.3.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-180-M, de 24 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros (E), que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio según código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, signado como Solar No. 11, de la manzana "2", descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona urbana de Lotización San Carlos #1, se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:

<b>Contribuyente:</b>	ARIAS MENDEZ LEONCIA ESPERANZA
<b>Código:</b>	09-03-50-004-001-002-012-000-000-000
<b>Ubicación:</b>	Lotización "San Carlos # 1, Mz. 2, Solar: 11
<b>Dirección:</b>	S/D



Superficie:	211,77 metros cuadrados		
Norte	Sur	Este	Oeste
SOLAR # 1 y 2	SOLAR # 10	SOLAR # 3	CALLE CUARTA
11.66 m y 9.56 m	21.13 m	10.00 m	10.00 m
AVALÚO DE PREDIO SEGUN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 7.591.69

3.4.- El Ing. Iván Andalecio Jimenez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-2026-0462-M, de 24 de abril de 2026, informa que el Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, "no se encuentra afectado dentro de los planes de regulación urbano del cantón Balao - provincia del Guayas"

3.5.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2026-0370-M, de 15 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, el Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.

4.- **Conclusión y Recomendación.**- De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del Solar # 11, de la manzana 2, con una superficie 211.77 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-002-012-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo; sobre el cual viene ejerciendo posesión el peticionario CARLOS AMADOR CALLE ARIAS; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 10 de julio de 2025; Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 11 de septiembre de 2025; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, y de Gestión de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del Gad Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándose a peticionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el administrado CARLOS AMADOR CALLE ARIAS, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos





Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, **declare la expropiación especial del Solar # 11, de la manzana 2**, identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-002-012-000-000-000**, ubicado en la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, y consta con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar # 01, con 11,66 metros, Solar # 02, con 9,56 metros; **Por el Sur**, Solar # 10, con 21,13 metros; **Por el Este**, Solar # 03, con 10,00 metros; y, **Por el Oeste**, Calle Cuarta, con 10,00 metros, con una superficie **211,77 metros cuadrados**; que se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo; y sean **adjudicado al peticionario CARLOS AMADOR CALLE ARIAS**; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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 Municipales.  
Archivo. –

