



Balao, 18 de mayo del 2026

### CONVOCATORIA GADMB-020-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 21 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. 019, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 14 de mayo del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **LOURDES MARILU ZURITA OYOLA**, propietario del Solar No. 14 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "10" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-001-002-010-004-000-000-000, ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de Octubre en el Sector Central del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARCIA AURORA NOBLECILLA BANCHON**, de acuerdo al informe Legal No. 139-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 de la manzana "28" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **JULIA ESPERANZA SIGUENZA LOPEZ**, de acuerdo al informe Legal No. 140-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.





6. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 17 de la manzana "29" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-029-017-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **JUAN MANUEL YUQUILEMA CUÑEZ**, de acuerdo al informe Legal No. 138-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente

Ab. Johana Lopez de Arce  
**SECRETARIA GENERAL**  
Copia: Archivo





ACTA No. 019-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA  
EL DÍA JUEVES 14 DE MAYO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los catorce días del mes de mayo del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con cinco minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Loor de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 14 de mayo del 2026 y dispone: "Sírvase señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 14 de mayo del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; L.cdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "Por consiguiente se instala la Sesión "Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy 14 de mayo del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 018, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 07 de mayo del 2026. **TERCER PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 19 de la manzana "12" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-012-019-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA TERESA DE JESUS SANCHEZ PACHECO**, de acuerdo al informe Legal No. 134-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el PRIMER PUNTO del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES**. "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "La moción del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal, Dr. Luis Castro Chiriboga, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación: Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr.





Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, más (1) voto a favor, de la señora Alcaldesa en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL PRIMER PUNTO REFERENTE AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA No.019 DE FECHA 14 DE MAYO DEL 2026. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 018, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 07 de mayo del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 018, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 07 de mayo del 2026, moción que es apoyada por la Concejal, Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 018, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 07 DE MAYO DEL 2026. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el **TERCER PUNTO** del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 19 de la manzana "12" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-012-019-000-000-000, ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas; solicitado por la señora **MARIA TERESA DE JESUS SANCHEZ PACHECO**, de acuerdo al informe Legal No. 134-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zema, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto se trata de la solicitud de adjudicación del solar número 19 de la Manzana 12 de la lotización La Beatriz del sector del recinto San Carlos de esta jurisdicción cantonal, de acuerdo a la constitución, la propiedad es una garantía en todas las personas, para lo cual deben cumplirse con ciertas condiciones, como una de ellas la posesión, la que debe ser demostrada por hechos positivos como construcción, cerramiento, la posesión es un hecho a través de la cual se puede adquirir derecho, de acuerdo al artículo 414 del





COOTAD, establece que son patrimonio municipal aquellos que hayan sido adquiridos mediante la ley de creación o de cualquier otra forma, y el literal C del artículo 419 del COOTAD manifiesta que son bienes mostrencos aquellos que carecen de título en la jurisdicción urbana, y el 436 de la misma norma, que dichos bienes pueden ser enajenados con la aprobación del concejo, de igual forma, el artículo 596 del COOTAD manifiesta que aquellos bienes que hayan sido adquiridos por los municipios a través de procedimientos administrativos pueden ser vendidos de manera directa, para lo cual el concejo municipal ha aprobado la ordenanza sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, la que se encuentra publicada en el registro oficial del 19 de septiembre del 2025. La cual establece requisitos y el procedimiento para ser enajenados, y en el presente caso es conocido de que en el sector La Beatriz se hicieron procesos administrativos de partición desde el año 2017-2018 en adelante, por lo tanto, aquellos solares que no fueron enajenados son considerados patrimonio municipal y sobre los cuales la ordenanza establece el procedimiento a través de los cuales pueden ser adjudicados, para lo cual el artículo 24 de la ordenanza ante referida establece que el concejo deberá conocer, aprobar y autorizar el proceso de regularización y adjudicación de los bienes inmuebles de dominio privado o bienes mostrencos. La resolución que pida el concejo en base a la ley y a la ordenanza debe ser protocolizada, inscrita en el registro de la propiedad, la cual constituirá suficiente título de propiedad. Dentro del expediente se han cumplido con los requisitos establecidos en la ordenanza, se ha justificado la posesión, los linderos, el tiempo de la posesión, por lo tanto, al haberse cumplido con todos los requisitos establecidos en la normativa municipal considero que el concejo bien puede aprobar, dentro de sus facultades resolutivas, bien puede aprobar la adjudicación del solar que mantiene en posesión la solicitante María Teresa de Jesús Sánchez Pacheco. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es el **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 19 de la manzana “12” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-012-019-000-000-000, ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA TERESA DE JESUS SANCHEZ PACHECO,** de acuerdo al informe Legal No. 134-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejal Ldo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo del Concejal Ldo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcía Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 19 DE LA MANZANA “12” CON EL CÓDIGO CATASTRAL**





URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-012-019-000-000-000, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR LA SEÑORA MARIA TERESA DE JESUS SANCHEZ PACHECO, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 134-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día. SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión.

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

Sra. Sandy Gómez Quezada  
**ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**

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





**INFORME LEGAL No. 0137-GADMB-PSM-2026-I**

Balao, 14 de mayo 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-2026-4172-M, de 07 de mayo de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar de recae sobre la propiedad de la señora **LOURDES MARILU ZURITA OYOLA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

**I.- Antecedentes.** - La Administrada **LOURDES MARILU ZURITA OYOLA**, es propietaria del Solar # 14, de la manzana "E", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-013-014-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 13, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar # 15, con 15,00 metros; **Al este**, con Calle A, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 21, con 7,00 metros; medidas que dan una superficie de **105,00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Transferencia de Dominio, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao, el 29 de junio de 2018; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 24 de octubre de 2018; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

**1.1.-** La señora **LOURDES MARILU ZURITA OYOLA**, a través de su Apodera Especial, la señora **TANYA GISSELL PESANTES GONZABAY**, solicitó a la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del cantón Balao, la extinción del Patrimonio Familiar, gravamen que pesa sobre el Solar # 14, de la manzana "E", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-013-014-000-000-000, mismo, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 24 de octubre de 2018, en el tomo 6, folio inicial 2.796, folio final 2.800, número de inscripción 509, y número de repertorio 629.

**1.2.-** La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 06 de mayo 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 06 de mayo 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, receiptar 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 **LOURDES MARILU ZURITA OYOLA**, 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 139-PSM-GADMB-2026  
Balao, 15 de mayo del 2026

SECRETARÍA  
18 MAY 2026  
15:32

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

En su Despacho:

**Referencia:** Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-010-004-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0063398; ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de octubre del Cantón Balao de la provincia del Guayas, por la Sra. Noblecilla Banchon Marcia Aurora, con cedula de identidad No. 0901950493; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

#### 1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-2768-M de fecha 24 de marzo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063398; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la Sra. **NOBLECILLA BANCHON MARCIA AURORA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco del predio Urbano con código catastral 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000"; ubicado en la Calle Comercio, entre 6 de marzo y 9 de octubre en el sector central, de la cabecera Cantonal de Balao, de la provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0512-M de 07 de mayo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000, asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0193-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0682-M de fecha 07 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 035, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000, además que este no afecta 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.-

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

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

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

**2.4.4.- El Art. 14.-** *Reconocimiento de la Tenencia.- "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes*





*inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.*

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

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

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

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

**3.- Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada la Sra. **NOBLECILLA BANCHON MARCIA AURORA** solicitó la adjudicación del solar N.º 04 de la manzana 10, ubicado en la Calle Comercio, entre 6 de marzo y 9 de octubre en el sector central, de la cabecera Cantonal de Balao, de la provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20250903000P00852, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 08 de mayo de 2025, en donde afirma la posesión de por más de cuarenta años del solar urbano identificado con el código catastral 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000; Asimismo, incorporó información sumaria de Cevallos de la A Miguel Eduardo y de López Rueda Sonia Edith, quienes confirman que el solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; 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:





corroborar 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 "10", identificado con el código catastral No. 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000; ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de octubre del Cantón Balao de la provincia del Guayas, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social; 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,

Añ. Carlos Zerna Cadena  
**PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

C. c. concejales Urbanos.  
Archivo. -





**3.1.1.-** Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0512-M se informa sobre solar 04 de la manzana 10, con código predial No. 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada el memorando: No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2026-0193-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite el siguiente informe:

Informe Coordinación de Avalúos y Catastro.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 001 002 010 004 000 000 000		
Dirección:	Comercio/ Central – Cabecera Cantonal; Mz. 04 Solar 10		
Avalúo:	\$. 18.901,08		
Superficie:	199,49 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle Comercio	Solar # 10	Calle #5	Solar #03
7,15	6,40	29,55	29,50

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta el memorando GADMB-DGMAYR-2026-0015-M, en donde el Ing. Adrean Pesantez, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, determina que el bien inmueble con código catastral 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000, ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de octubre del Cantón Balao, no se encuentra localizado dentro de una zona de riesgo.

**3.1.3.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0682-M de fecha 07 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 035, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 001 002 010 004 000 000 000, además que este 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 # 11085**, donde refleja que el **Solar # 04, de la Manzana "10"**; ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de octubre del Cantón Balao, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle Comercio con 7,15 metros; **Por el Sur**, Solar # 10, con 6,40 metros; **Por el Este**, Calle 5, con 29,55 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 03, con 29,50 metros; con una superficie **199,49 metros cuadrados**; y que se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución de Declaratoria de Bien Mostrenco GADMB-CM-2026-0010-R, de fecha 05 de febrero de 2026.

**4.- Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por la 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 de la manzana 10, ubicado en la calle Comercio entre 6 de marzo y 9 de octubre del Cantón Balao de la provincia del Guayas; por cuanto la **SRA. NOBLECILLA BANCHON MARCIA AURORA** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este informe; dando cumplimiento con 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





## Informe legal No 140-PSM-GADMB-2026

Balao, 15 de mayo del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

**ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

Ciudad. —



LA MUNICIPALIDAD  
DE BALAO

19 MAY 2026

16.35

En su Despacho:

**Referencia:** Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0061377; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la Sra. Sigüencia López Julia Esperanza, con cedula de identidad No. 0106221385; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

### 1.- Antecedentes:

**1.1.-** Con memorándum No. GADMB-SG-2025-10403-M de fecha 12 de diciembre de 2025, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0061377; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde **SRA. SIGÜENCIA LÓPEZ JULIA ESPERANZA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 05, de la Manzana "28"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

**1.2.-** Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0262-M de fecha 23 de marzo de 2026, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-032-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-108-M.

**1.3.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0421-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 020, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000 además que este no afecta 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".



*A*



## 2.- Base legal del tema.-

### 2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

**2.2.4.- Art. 419** literal c). - Constituyen bienes de dominio privado *"los que no están destinadas a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. 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 estas 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, las cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseesionarios; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo".*

**2.4.3.- Art. 3.-** *Ámbito de aplicación. – "La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, 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 todas las beneficios sociales que la ley les otorga como titulares de la propiedad. c) No podrán ser objeto de titularización o adjudicación, los predios que incluyan o contengan áreas de protección forestal, las áreas de riesgos geológicos, las áreas correspondientes a 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*



*Handwritten signature or mark.*



*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 mio).

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

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

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

**3.- Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, la administrada **SIGUENCIA LOPEZ JULIA ESPERANZA** solicitó la adjudicación del solar 05 de la manzana 28, ubicado en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20250903000P02653, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 09 de febrero de 2025, donde afirma la posesión de por más de siete años del solar 05 de la manzana 28; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonios privados de Zamora Arévalo Angela Alexandra y de Macas-Lucero Elvia Marina, quienes, confirman que la solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; 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-2026-0262-M se informa sobre solar 05 de la manzana 28, con código predial No. 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-032-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento y Proyectos 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-DGOTYPI-CAYC-2026-0108-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPOTYPI-CAYC-2026-68-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 028 005 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 28 Solar 05		
Avalúo:	\$. 4235.63		
Superficie:	200 m <sup>2</sup>		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 4 y 33	Solar # 06	Calle # 3	Solares # 32 y 33
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 5587, de los predios 09 03 50 004 006 028 005 000 000 000, en donde el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

**3.1.3.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0421-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 020, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000 además que este 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 # 7933**, donde refleja que el **Solar # 05, de la Manzana "28"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 04 y 33 con 20 metros; **Por el Sur**, Solar # 06, con 20 metros; **Por el Este**, Calle 3, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 32 y 33, con 10.00 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran 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 la 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 05 de la manzana 28 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la SRA. **SIGUENCIA LOPEZ JULIA ESPERANZA** ha legitimado



*f*



documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 05, de la Manzana "28", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-028-005-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social; 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. -





### 2.3.- CÓDIGO CIVIL

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.- Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, el administrado **SR. YUQUILEMA CUÑEZ JUAN MANUEL** solicitó la adjudicación de los solares N.º 17 de la manzana 29, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante las especies valoradas antes detalladas, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00673, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 24 de marzo de 2026, en donde afirma la posesión de por más de catorce años del solar 17 de la manzana 29; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonios privados de Marilú de los Ángeles Armijos Orellana y Darwin Arquímedes López Malla, quienes confirman que el solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; 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-DGPYOT-2025-1425-M se informa sobre solar 17 de la manzana 29, con código predial No. 09-03-50-004-006-029-017-000-000-000, que “no está





afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2025-099-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-2025-0409-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPOTYPI-CAYC-2025-21-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 029 017 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 29 Solar 17		
Avalúo:	\$. 4.810,57		
Superficie:	200 m2		
<b>NORTE:</b>	<b>SUR:</b>	<b>ESTE:</b>	<b>OESTE:</b>
Solar #16	Solar # 18	Calle # 2	Solar #20
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro.5118, de los predios 09 03 50 004 006 029 017 000 000 000, en donde el Ing. José Chuya, Coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

**3.1.3.-** Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1665-M de fecha 18 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 020, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 004 006 029 017 000 000 000, además que este no 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 poseionario.

**3.2.-** De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7981**, donde refleja que el **Solar # 17, de la Manzana "29"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 16 con 20 metros; **Por el Sur**, Solar # 18, con 20 metros; **Por el Este**, Calle 2, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 20, con 10.00 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran 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, inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

**4.- Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 17 de la manzana 29 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. YUQUILEMA CUÑEZ JUAN MANUEL** 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 # 17, de la Manzana "29", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-017-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena

**PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**

C. c. concejales Urbanos,

Archivo. -

