



Balao, 15 de junio del 2026

CONVOCATORIA GADMB-024-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 18 de junio 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. 023, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 11 de junio del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 09 de la manzana "39" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **NIXON JAVIER FAJARDO BUNE**, de acuerdo al informe Legal No. 155-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 07 y 08 de la manzana "34" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000 ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **SILVIA MIREYA CHALCO QUISHPE** de acuerdo al informe Legal No. 164-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,


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



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-6) 76-6200



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



ACTA No. 023-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO,
REALIZADA EL DÍA JUEVES 11 DE JUNIO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los once días del mes de junio del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con diez minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Loor de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 11 de junio del 2026 y dispone: "Sírvasse señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 11 de junio del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Ldo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **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 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 11 de junio del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día, **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 022, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 04 de junio del 2026. **TERCER PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "07" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-007-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **DAISY GISELLA GUAMAN GUERRERO**, de acuerdo al informe Legal No. 159-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **CUARTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "08" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-008-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LILIAN ESPERANZA HERAS SIGUENZA**, de acuerdo al informe Legal No. 160-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **QUINTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 y 06 de la manzana "23" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-023-006-000-000-000 ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LUZ VICTORIA CHUYA ZHANGALLIMBAY** de acuerdo al informe Legal No. 156-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**



Comercio 2025
5 de Junio



(+593-4) 74-6390



secretaria@municipiodelbalao.gob.ec
www.municiodelbalao.gob.ec



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 Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, 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, 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.023 DE FECHA 11 DE JUNIO 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. 022, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 04 de junio del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL Sr. Juan Jaén Laines:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 22, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 04 de junio del 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del concejal Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, 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. 022, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 04 DE JUNIO 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 # 01 de la manzana “07” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-007-001-000-000-000, ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **DAISY GISELLA GUAMAN GUERRERO,** de acuerdo al informe Legal No. 159-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.. En este momento la





señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO** el Ab. Carlos Zerna Cadena: Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, , el presente punto se trata de la solicitud de adjudicación del solar número 01 de la manzana "07" 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 señora Daisy Gisella Guaman Guerrero. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "07" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-007-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **DAISY GISELLA GUAMAN GUERRERO**, de acuerdo al informe Legal No. 159-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores





Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACION DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 01 DE LA MANZANA "07" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-007-001-000-000-000, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR LA SEÑORA DAISY GISELLA GUAMAN GUERRERO, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 159-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 CUARTO PUNTO del Orden del día". LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO CUATRO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "08" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-008-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LILIAN ESPERANZA HERAS SIGUENZA**, de acuerdo al informe Legal No. 160-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**: Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto se trata de la solicitud de adjudicación del solar número 01 de la manzana "08" 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 resolutorias, bien puede aprobar la adjudicación del solar que mantiene en posesión la solicitante señora Lilian Esperanza Heras Siguenza. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales, **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "08" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-008-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LILIAN ESPERANZA HERAS SIGUENZA,** de acuerdo al informe Legal No. 160-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 Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo del Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL-** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 01 DE LA MANZANA "08" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-008-001-000-000-000, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR LA SEÑORA LILIAN ESPERANZA HERAS SIGUENZA. DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 160-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el QUINTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO QUINTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 y 06 de la manzana "23" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-023-006-000-000-000 ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LUZ VICTORIA CHUYA ZHANGALLIMBAY** de acuerdo al informe Legal No. 156-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales, el presente punto se trata de la solicitud de adjudicación del solar del solar # 05 y 06 de la manzana "23" 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 resolutorias, bien puede aprobar la adjudicación del solar que mantiene en posesión la solicitante señora Luz Victoria Chuya Zhangallimbay. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del QUINTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 05 y 06 de la manzana “23” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-005-000-000-000 y 09-03-50-004-006-023-006-000-000-000 ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **LUZ VICTORIA CHUYA ZHANGALLIMBAY** de acuerdo al informe Legal No. 156-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por el Concejala Dr. Luis Castro Chiriboga. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejala Dr. Luis Castro Chiriboga, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 05 Y 06 DE LA MANZANA “23” CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NUMERO 09-03-50-004-006-023-005-000-000-000 Y 09-03-50-004-006-023-006-000-000-000 UBICADO EN LA LOTIZACIÓN “LA BEATRIZ”





JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS,
SOLICITADO POR LA SEÑORA LUZ VICTORIA CHUYA ZHANGALLIMBAY
DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 156-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 treinta 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 155-PSM-GADMB-2026

Balao, 29 de mayo 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. 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0063685; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el Sr. **Fajardo Bune Nixon Javier**, con cedula de identidad No. 0929079192; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-3260-M de fecha 08 de abril de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063685; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el **SR. Fajardo Bune Nixon Javier**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 09, de la Manzana "39"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0546-M de 12 de mayo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGPYOT-CPPUYR-2026-091-M; y el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-501-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0738-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 044, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000, 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 efectiva con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.*

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, el administrado **SR. Fajardo bune Nixon Javier** solicitó la adjudicación del solar N.º 09 de la manzana 39, 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. 20260903000P00795, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 08 de abril de 2026, en donde afirma la posesión de por más de cinco años del solar 09 de la manzana 39; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de José Luis Pineda Cardenas y Jonathan Adrián Ordóñez Peralta, 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-DGOTYPI-2026-0546-M se informa sobre solar 09 de la manzana 39, con código predial No. 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000, que “no está





afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-096-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento de 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-2026-0208-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-097-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 039 009 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #6; La Beatriz; Mz. 39 Solar 09		
Avalúo:	\$. 2885.86		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 8	Calle G	Calle # 6	Solar # 10
10	10	20	20

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro.5977, de los predios 09 03 50 004 006 039 009 000 000 000, en donde el Ing. Marcela Navarrete Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0738-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 044, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09 03 50 004 006 039 009 000 000 000, 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 # 8196**, donde refleja que el **Solar # 09, de la Manzana "39"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 08 con 10 metros; **Por el Sur**, Calle G con 10 metros; **Por el Este**, Calle 6, con 20.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 10, con 20.00 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 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 09 de la manzana 39 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. Fajardo Bune Nixon Javier** 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 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 # 09, de la Manzana "39", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-039-009-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. concejales Urbanos.
Archivo. -





Informe legal No 164-PSM-GADMB-2026

Balao, 15 de junio del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000 ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado Mediante especie valorada No 0064021, de fecha 27 abril del 2026, por la **SRA. CHALCO QUSHPE SILVIA MIREYA**, con cedula de identidad No. 0702670134; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-3877-M de fecha 27 de abril de 2026, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta las solicitudes en Especie Valorada No. 0064021 mediante el cual, la **SRA. CHALCO QUSHPE SILVIA MIREYA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del Solar # 07 y 08 de la Manzana "34" identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, que está ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, para lo cual adjunta, el certificado de avalúos y catastro; pago del predio y el respectivo certificado de no adeudar; ficha registral Nro. 8103 y 8104; certificado de Riesgo Nro. 6020 y 6021; declaraciones particulares; declaración juramentada No. 20260903000P00852, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 15 de abril de 2026

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0541-M y GADMB-DGOTYPI-2026-0542-M de fecha 12 de mayo de 2026, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, menciona que, de conformidad a los informes de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no están afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informes emitidos por las coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0721-M de fecha 12 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 038, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-034-





007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, además que estos 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.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL

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

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

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

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

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

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

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

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta





ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada **CHALCO QUISHPE SILVIA MIREYA**, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0064021, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, del Solar # 07 y 08 de la Manzana "34" identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentando los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20260903000P00852 celebradas ante la Notaría Primera del Cantón Balao, en donde se justifica tener más de 10 años de posesión del solar antes detallado; b) presenta la respectiva especie valorada, en donde solicita la adjudicación de los bienes inmuebles en mención; c) Presenta el testimonio privado de los señores Franco Miguel Olmedo, portadora de la cédula de identidad No. 0917035727 y de Franco Miguel Olmedo portador de la identidad No. 0917035727, ambos domiciliados en el recinto San Carlos del cantón Balao, de la provincia del Guayas; d) Presenta la declaración juramentada, en donde se observa que la Sra. Chalco Quishpe Silvia Mireya, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

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

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0541-M emite el informe relacionado al solar 07 de la manzana 34, con código predial No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-093-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento de 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-2026-0200-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGOTYPI-CAyC-2026-090-CAC.	
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO
Código catastral	09 03 50 004 006 034 007 000 000 000
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz



Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 34 Solar 07		
Avalúo:	\$. 11415.02		
Superficie:	359.06 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 06	Solar # 08	Sr. Cell Romero Luis	Calle #2
35.26	36.55	10.09	10

3.1.2.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0542-M emite el informe relacionado al solar 07 de la manzana 34, con código predial No. 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPLUYR-2026-092-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibídem; como también consta el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAyC-2026-0202-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGOTYPI-CAyC-2026-091-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 034 008 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 34 Solar 08		
Avalúo:	\$. 11824.49		
Superficie:	371.94 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 07	Solar # 09	Sr. Cell Romero Luis	Calle #2
36.55	37.84	10.09	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. 6020 y 6021, en donde el Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.3.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum No. GADMB-DGF-2026-0721-M de fecha 12 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 038, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, además que estos 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 # 8103**, donde refleja que el Solar # 07, de la Manzana "34"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 06 con 35.26 metros; Por el Sur, Solar 08, con 36.55



metros; Por el Este, Sr. Celi Romero Luis, con 10.09 metros; y **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8104**, donde refleja que el Solar # 08, de la Manzana "34"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 07 con 36.55 metros; Por el Sur, Solar 09, con 37.84 metros; Por el Este, Sr. Celi Romero Luis, con 10.09 metros, Por el Oeste, Calle 2, con 10.00 metros; con una superficie 371.94 metros cuadrados; en ambos casos 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 el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 07 y 08 de la manzana 34, de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **Sra. Chalco Quishpe Silvia Mireya** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se **RECOMIENDA** a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 07, de la Manzana "34", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-007-000-000-000 y del del Solar # 08, de la Manzana "34", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-034-008-000-000-000, 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 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. -

