



Balao, 27 de julio del 2026

CONVOCATORIA GADMB-030-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 30 de julio 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 DÍA.

1. Aprobación del Orden del día.
2. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 029, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 23 de julio del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ**, propietarios del Solar No. CERO CERO DOS, de la manzana número CERO CERO SEIS, ubicado en las calles Comercio y Chile, de esta cabecera cantonal de Balao provincia del Guayas.
4. Conocimiento y Aprobación de la Solicitud de Unificación de Predios Rurales, ubicados en el sector Abdon Calderon, de la Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, a nombre de la señora **FATIMA DEL ROCIO PESANTEZ PESANTEZ**.
5. Análisis y Aprobación en Primera Instancia de la **ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.**

Atentamente,

Ab. Johana Loor de la Cruz

SECRETARIA GENERAL

Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Julio



(+593-4) 276-6200



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



ACTA No. 029-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO,
REALIZADA EL DÍA JUEVES 23 DE JULIO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los veintitrés días del mes de julio del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con veinte 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 23 de julio del 2026 y dispone: "Sirvase 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 23 de julio 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 23 de julio del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO:** Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 028, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 16 de julio del 2026. **TERCER PUNTO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO** y **CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA**, propietarios del Solar No. 26 de la manzana "29" ubicado en el Sector de la Lotización "La Beatriz", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **CUARTO PUNTO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, propietario del Solar correspondiente a la zona CERO UNO, sector CERO TRES manzana CERO UNO, predio CERO SIETE, ubicado en el Perímetro urbano del Cantón Balao, provincia del Guayas. **QUINTO PUNTO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, propietario del Solar del Solar No. 14 de la manzana "L" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **SEXTO PUNTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "10" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Cantón Balao, solicitado por el señor **JOSE HENRY MENDEZ TUBON**, de acuerdo al informe Legal No. 200-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **SEPTIMO PUNTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 06 de la manzana "11" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Cantón Balao, solicitado por la señora **MERCY HAYDEE MENDEZ CABANILLA**, de acuerdo al informe Legal No. 213-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:-** "Señora Secretaria indique el PRIMER PUNTO del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO:** APROBACIÓN DEL





ORDEN DEL DÍA. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO. En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, 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. 029 DE FECHA 23 DE JULIO 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. 028, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 16 de julio del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez lo. **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. 028, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 16 de julio del 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor 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. 029, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 23 DE JULIO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el TERCER PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA,** propietarios del Solar No. 26 de la manzana “29” ubicado en el Sector de la Lotización “La Beatriz”, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por los señores **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA,** propietarios del Solar No. 26 de la manzana “29” ubicado en el Sector de la Lotización “La Beatriz”, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, otorgada por el GAD Municipal de Balao, y, de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es obligación, cuando las





instituciones públicas transfieren dominio de bienes municipales, constituir el patrimonio familiar, así como conta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente los administrados ha comparecido ante la Notaría Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así conta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaría, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es la Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA**, propietarios del Solar No. 26 de la manzana "29" ubicado en el Sector de la Lotización "La Beatriz", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, moción que es apoyada por el Concejal Ldo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, 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. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Lafnes; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada en blanco. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DE LOS SEÑORES GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO Y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA, PROPIETARIOS DEL SOLAR NO. 26 DE LA MANZANA "29" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ", JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO CUATRO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, propietario del Solar correspondiente a la zona CERO UNO, sector CERO TRES manzana CERO UNO, predio CERO SIETE, ubicado en el Perímetro urbano del Cantón Balao, provincia del Guayas. 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 corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por el señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, propietario del Solar correspondiente a la zona CERO UNO, sector CERO TRES manzana CERO UNO, predio CERO SIETE, ubicado en el Perímetro urbano del Cantón Balao, provincia del Guayas, otorgada por el GAD Municipal de Balao, y, de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el





patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es obligación, cuando las instituciones públicas transfieren dominio de bienes municipales, constituir el patrimonio familiar, así como consta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente el administrado ha comparecido ante la Notaría Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así consta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaría, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, propietario del Solar correspondiente a la zona CERO UNO, sector CERO TRES manzana CERO UNO, predio CERO SIETE, ubicado en el Perímetro urbano del Cantón Balao, provincia del Guayas, moción que es apoyada por la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejal 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, Ledo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DEL SEÑOR RAMON ERIDE MACIAS CEME, PROPIETARIO DEL SOLAR CORRESPONDIENTE A LA ZONA CERO UNO, SECTOR CERO TRES MANZANA CERO UNO, PREDIO CERO SIETE, UBICADO EN EL PERÍMETRO URBANO DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.** **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:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, propietario del Solar del Solar No. 14 de la manzana “L” ubicado en el Sector de la Lotización “Brisas del Mar”, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, propietario del Solar del Solar No. 14 de la manzana “L” ubicado en el Sector de la Lotización “Brisas del Mar”, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas y de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es





obligación, cuando las instituciones públicas transfieren dominio de bienes municipales, constituir el patrimonio familiar, así como conta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente el administrado ha comparecido ante la Notaría Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así conta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaría, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales.. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del QUINTO punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, propietario del Solar del Solar No. 14 de la manzana "L" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas., 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 QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DEL SEÑOR CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO, PROPIETARIO DEL SOLAR DEL SOLAR NO. 14 DE LA MANZANA "L" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN "BRISAS DEL MAR", JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el SEXTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO SEXTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "10" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, solicitado por el señor **JOSE HENRY MENDEZ TUBON**, de acuerdo al informe Legal No. 200-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:** Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto se trata de la solicitud de Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "10" ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, 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 el solicitante el señor José Henry Méndez Tubon. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEXTO punto del Orden del día, que es el Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 04 de la manzana "10" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, solicitado por el señor **JOSE HENRY MENDEZ TUBON**, de acuerdo al informe Legal No. 200-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 Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 04 DE LA MANZANA "10" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, UBICADO EN EL RECINTO CIEN FAMILIA DEL CANTON BALAO, SOLICITADO POR EL SEÑOR JOSE HENRY MENDEZ TUBON, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 200-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 **SEPTIMO PUNTO** del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO SEPTIMO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 06 de la manzana “11” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, solicitado por la señora **MERCY HAYDEE MENDEZ CABANILLA**, de acuerdo al informe Legal No. 213-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:** Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto se trata de la solicitud de Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 06 de la manzana “11” ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, 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 Mercy Haydee Méndez Cabanilla. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEPTIMO** punto del Orden del día, que es el **SEPTIMO PUNTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 06 de la manzana “11” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, ubicado en el Recinto Cien Familia del Canton Balao, solicitado por la señora **MERCY HAYDEE MENDEZ CABANILLA**, de acuerdo al informe Legal No. 213-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo de la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi





Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 06 DE LA MANZANA "11" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, UBICADO EN EL RECINTO CIEN FAMILIA DEL CANTON BALAO. SOLICITADO POR LA SEÑORA MERCY HAYDEE MENDEZ CABANILLA, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 213-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 cincuenta minutos y no habiendo otro punto que tratar, la Sra. Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Cantón Balao, da por terminada la sesión.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

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





MUNICIPAL
SECRETARIA

21 JUL 2026

0933

INFORME LEGAL No. 211-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 20 de julio 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-2026-6907-M, de 17 de julio de 2026, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar que recae sobre la propiedad de los señores EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ; trámite solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. – con memorándum No. GADMB-SG-2026-6907-M, de 17 de julio de 2026, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, se traslada el oficio S/N del 15 de julio de 2026, suscrito por la Notaria Primera del cantón Balao, a través del cual se solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien de propiedad de los señores EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 15 de julio de 2026; en la que expresa la voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

2.1.- El Art. 5 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y Regímenes Especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo





el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional; teniendo como competencia ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; siendo atribución del Concejo, conocer y resolver los asuntos que le sean sometidos a su conocimiento por parte del Alcalde o alcaldesa; de conformidad a lo establecido en el Literal b) del Art. 55, e i) del Art. 57 del mismo marco legal.

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

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

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

3.- **Análisis.-** los señores EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ, es propietario del Solar signado con el número CERO CERO DOS, de la manzana número CERO CERO SEIS, ubicado en las calles Comercio y Chile, de esta cabecera cantonal de Balao provincia del Guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Calle Comercio, con 14,20 metros; **Al sur**, Predio número cero cero tres, con 14,80 metros; **Al este**, con Calle Chile, con 25,30 metros; y, **Al oeste**, Predio número cero cero uno, con 25,60 metros; medidas que dan una superficie de **368.83** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao, el 07 de diciembre de 2021; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 08 de diciembre de 2021; en este bien se encuentra constituido Patrimonio Familiar, información extraída en Dicha Registral 8998; según certificado de Avalúos y Registro N.0002065, de 9 de julio de 2026, este predio cuenta identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-006-002-000-000-000;

3.1.- De la revisión de la Escritura de Declaración Juramentada realizada ante la Notaría Primera del cantón Balao, de fecha 15 de julio de 2026, se extrae que el señor RAMON ERIDE





MACIAS CEME, mediante su apoderada EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ, declaran bajo juramento *"que es necesario, útil y conveniente para sus intereses propios, que se declare extinguido el patrimonio familiar que se constituyó sobre el bien inmueble"*;

4.- 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 siendo su voluntad de los propietarios EULALIA ARICETA TAMA PEÑAFIEL, ERIKA VERONICA TAMA MATEO, EDISON HERNAN BELTRAN VERA, RAUL MODESTO EUGENIO CRUZ, SILVIA PATRICIA GARCIA MARTINEZ y JESSENIA MARIUXI ZURITA VELIZ, 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 los solicitantes; 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 los requirentes.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejo Municipal
Archivo. -





Informe legal No. 216-PSM-GADMB-2026

Balao, 21 de julio del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

GAD MUNICIPAL BALAO
SECRETARÍA

21 JUL 2026

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la unificación de predios, ubicados en el sector del recinto Abdón Calderón, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; solicitado por la señora PESANTEZ PESANTEZ FATIMA DEL ROCIO.

1.- Antecedentes.- con Solicitud en Especie Valorada No. 0063041, de fecha 02 de marzo de 2026, la Sra. Fátima Del Rocio Pesántez Pesántez, solicitó al GAD Municipal de Balao, la unificación de solares, lo que se identifican con los siguientes códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-004-960-000-000-000, y 09-03-50-051-001-009-259-000-000-000, ubicados en el sector del recinto Abdón Calderón de la jurisdicción del cantón Balao.

1.1.- Mediante memorando No. GADMB-SG-2026-2178-M, de 02 de marzo del 2026, emitido por la Ab. Johana A. Llor De La Cruz, Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0063041, de fecha 02 de marzo de 2026, a los diferentes departamentos que intervienen en el trámite de unificación de lotes.

2.- Base legal del tema.- El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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.

2.1.- El No 2 del Art. 264 de la Carta Magna del Estado, señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales; de acuerdo a lo señalado en el inciso Segundo del No 14 de la misma disposición constitucional.

2.3.- El Art. 5 del COOTAD., 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.

2.4.- El Art. 483 del Código Municipal antes señalado, indica que el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.



2



2.- Desarrollo.

2.1.- De la Información Registral.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 1126**, de fecha 14 de enero de 2026, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, por el cual, se constata que el predio se encuentra identificado como: **Solar S/N**, ubicado en el sector del recinto Abdón Calderón, de la jurisdicción del cantón Balao, con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: con Terrenos del señor Miguel Sumba, con 10.00 m.; por el **SUR**: con Terrenos de los donantes, con 10.00 m.; por el **ESTE**: con Calle Pública, con 7.00 m.; y, por el **OESTE**: con Terrenos de los donantes, con 10.00 m. **ÁREA**: 70.00 metros cuadrados; el predio es de propiedad de la señora Fátima Del Rocio Pesántez Pesántez, y fue adquirido mediante Escritura Pública de Donación, celebrada ante la Notaría Pública del Cantón Balao, el 07 de noviembre de 2008, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 07 de noviembre de 2008.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 4794**, de fecha 14 de enero de 2026, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, por el cual, se constata que el predio se encuentra identificado como: **Solar S/N**, ubicado en el sector del recinto Abdón Calderón, de la jurisdicción del cantón Balao, con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: con Propiedad del señor Miguel Sumba, con 10.00 metros; por el **SUR**: con Parte que se reservan los donantes señores Rudesindo Pezántez y Elisa Mira Pesántez Jiménez, con 10.00 metros; por el **ESTE**: con Propiedad de la misma donataria señora Fatima Pesántez Pesántez, con 7.00 metros; y, por el **OESTE**: con Parte que se reservan los donantes Rudesindo Pezántez y Elisa Mira Pesántez Jiménez, con 7.00 metros. **ÁREA**: 70.00 metros cuadrados; el predio es de propiedad de la señora Fátima Del Rocio Pesántez Pesántez, y fue adquirido mediante Escritura Pública de Donación, celebrada ante la Notaría Pública del Cantón Balao, el 06 de marzo de 2012, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 07 de marzo de 2012.

2.2.- De los Certificados de Línea de Fábrica.

Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 5664**, de fecha 04 de febrero de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. **09-03-50-051-001-004-960-000-000-000**; del análisis se desprende la siguiente información: no afectación por camino agrícola; no afectación por camino básico; no afectación por carretera convencional básica; no afectación por carretera de mediana capacidad; si afectación por otros conceptos; no afectación por derecho de vía; no afectación por margen de protección de ríos/quebradas/canales; no afectación por líneas de alta tensión; además se observa que *"el predio posee frente y acceso directo a una calle pública, colindando al este con la misma, la cual presenta un ancho aproximado de 7 m. correspondiente a la huella de circulación vehicular. Desde el eje de la vía hasta el lindero del predio se identifica un retiro aproximado de 4.50 m. condición física existente que deberá ser considerada para cualquier intervención futura"*.

Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 5665**, de fecha 04 de febrero de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. **09-03-50-051-001-009-259-000-000-000**; del análisis se desprende la siguiente información: no afectación por camino agrícola; no afectación por camino básico; no afectación por carretera convencional básica; no afectación por carretera de mediana capacidad; si afectación por otros conceptos; no afectación por derecho de vía; no afectación por margen de protección de ríos/quebradas/canales; no afectación por líneas de alta tensión; además se observa que *"el predio no cuenta con frente ni acceso directo a vía pública. Sin embargo, se encuentra físicamente unido a un predio colindante de propiedad del mismo propietario, el cual si*





dispone de frente y acceso a vía pública, a través del cual se evidencia un acceso funcional existente, sin que se identifique una servidumbre de paso legalmente constituida".

2.3.- De los Certificados No Afectación

Mediante **Certificado de no afectación # 5839**, de fecha 27 de febrero de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. **09-03-50-051-001-004-960-000-000-000**, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2027, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas.

Mediante **Certificado de no afectación # 5838**, de fecha 27 de febrero de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. **09-03-50-051-001-009-259-000-000-000**, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2027, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas.

2.4.- De los informes de los intervinientes.

Mediante memorando No. GADMB-DGPOT-CAyC-2026-228-M, de 21 de mayo de 2026, la Coordinación de Avalúos y Catastros, informa que los predios identificados con los códigos catastrales No. **09-03-50-051-001-004-960-000-000-000**, y **09-03-50-051-001-009-259-000-000-000**, se encuentra a nombre de PESANTEZ PESANTEZ FATIMA DEL ROCIO.

2.5.- Al respecto, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en su calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0844, de 02 de julio de 2026, traslada el memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-077-M, de fecha 25 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural; mediante el cual se informa: "7. Por efectos del proceso de fusión de lotes se propone: Mantener el código predial del terreno de mayor extensión como referencia principal # 09 03 50 051 001 009 259 000 000 00 el cual una vez realizado el proceso se deberá actualizar de conformidad a la resolución respectiva debiendo seguir el proceso para dar de baja o a su vez reutilizar el código para tramites posteriores los cuales se indican aquí el código predial # 09 03 50 051 001 004 960 000 000 000. 8. Se verifica que el predio objeto del proceso de unificación cuenta con acceso a la vía pública por el lindero Este. 9. De conformidad a lo descrito en los anteriores literales se sugiere que es procedente la unificación de dichos solares". Además describe lo siguiente:

2.5.1.- Según Escritura Certificado de Registro de la propiedad mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 1126

Nombre del Predio: Solar N° 01-A		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Terrenos del Sr. Miguel Sumba con	10.00 m.
SUR:	Terrenos de los donantes con	10.00 m.
ESTE:	Calle Publica con	7.00 m.
OESTE:	Terrenos de los donantes con	7.00 m.
SUPERFICIE: 70.00 m ²		
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 1126		





- Según levantamiento planimétrico

Nombre del Predio: Solar N° 01-A		
LINDEROS Y MEDURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	De P2-P3 con Miguel Sumba con	10,00 m.
SUR:	De P4-P5 con Hdros. Pesantez con	10,00 m.
ESTE:	De P3-P4 con Calle Pública con	7,00 m.
OESTE:	De P2-P5 con Fátima Pesantez con	7,00 m.
SUPERFICIE: 70,00 m ²		
Fuente: levantamiento planimétrico		

2.5.2.- Según Escritura Certificado de Registro de la propiedad mediante Ficha Registral –Bien Inmueble # 4794.

Nombre del Predio: Solar N° 01-B		
LINDEROS Y MEDURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Propiedad del Sr. Miguel Sumba con	10,00 m.
SUR:	Parte que se reservan los donantes Señores Rudesindo Pesantez y Elisa Mira Pesantez Jiménez con	10,00 m.
ESTE:	Propiedad de la Misma Donataria Señora Fatima Pesantez con	7,00 m.
OESTE:	Parte que se reservan los donantes Señores Rudesindo Pesantez y Elisa Mira Pesantez Jiménez con	7,00 m.
SUPERFICIE: 70,00 m ²		
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 4794		

- Según levantamiento planimétrico.

Nombre del Predio: SOLAR N° 01-B		
LINDEROS Y MEDURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	De P1-P2 con Miguel Sumba con	10,00 m.
SUR:	De P6-P5 con Hdros. Pesantez con	10,00 m.
ESTE:	De P2-P5 con Fátima Pesantez con	7,00 m.
OESTE:	De P1-P6 con Hdros Pesantez con	7,00 m.
SUPERFICIE: 70,00 m ²		
Fuente: levantamiento planimétrico		





2.5.3.- Se describe conforme constará posterior a la unificación.

Nombre del Predio: SOLAR N° 01-A-B UNIFICADO		
LINDEROS Y MEDURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	De P1-P3 con Miguel Sumba con	20.00 m.
SUR:	De P4-P6 con Hdros. Pesantez con	20.00 m
ESTE:	De P3-P4 con Calle Publica con	7.00 m.
OESTE:	De P1-P6 con Hdros. Pesantez con	7.00 m.
SUPERFICIE: 140.00 m ²		
Fuente: levantamiento planimétrico		

3.- **Análisis.-** De la documentación del expediente que antecede, PESANTEZ PESANTEZ FATIMA DEL ROCIO, es propietaria del los predios (Solar # 01-A y Solar # 01-B), ubicados en el sector del recinto Abdón Calderón, de la jurisdicción del cantón Balao, identificados con código catastrales números: 09-03-50-051-001-004-960-000-000-000, y 09-03-50-051-001-009-259-000-000-000, conforme se lo ha acreditado con los certificados otorgados por el Registro de la Propiedad del cantón Balao; por que la propietaria, presenta los comprobantes de impuestos por los que se han cancelado los impuestos de predios rural; certificado de no adeudar, y además se acompañan las certificaciones de línea de fabrica; certificado de no afectación; y levantamiento planimétrico con la respectiva firma de responsabilidad técnica, de la propuesta de unificación; la que de acuerdo a lo señalado en el Art. 483 es un ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes a través de una resolución del órgano legislativo municipal; con la finalidad de consolidar dos o más lotes de terrenos; para lo cual se ha acompañado la propuesta de unificación de los solares de propiedad del solicitante; lo cual ha sido sometido a la verificación técnica de la Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional; la cual a través de la Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, ha emitido el informe respectivo de procedencia técnica de lo solicitado; considerando que se debe mantener el código predial No 09-03-50-051-001-009-259-000-000-000; y dar de baja los códigos de lotes de terreno que se unifican; por lo que de todo lo analizado, se considera que es procedente técnica y legalmente la unificación de los lotes de terrenos descritos en el informe emitido por el área técnica del GAD Municipal.

4.- **Conclusión y recomendación.** - La unificación de lotes, desde un punto de vista técnico-legal, se refiere a la consolidación de dos o más predios colindantes del mismo propietario, en uno de mayor tamaño, cumpliendo con la normativa urbanística y catastral vigente. Este proceso requiere la aprobación de la municipalidad correspondiente, a través de un informe técnico, resolución o certificado, y la inscripción en el Registro de la Propiedad; por lo que, con los antecedentes expuestos, y del análisis de la documentación adjunta al trámite, y la información técnica emitida por

2



las áreas municipales correspondientes, bajo el sustento legal de Art. 483 del COOTAD, soy del criterio es procede unificar los predios: (Solar # 01-A y Solar # 01-B), ubicados en el sector del recinto Abdón Calderón, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; identificados con código catastrales números: 09-03-50-051-001-004-960-000-000-000 y 09-03-50-051-001-009-259-000-000-000, de propiedad de la señora **Fátima Del Rocío Pesántez Pesántez**; el que, quedará conforme a con la siguiente denominación, linderos y dimensiones, con área de 140.00 metros cuadrados:

Nombre del Predio: SOLAR N° 01-A-B UNIFICADO		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	De P1-P3 con Miguel Sumba con	20.00 m.
SUR:	De P4-P6 con Hdros. Pesantez con	20.00 m.
ESTE:	De P3-P4 con Calle Publica con	7.00 m.
OESTE:	De P1-P6 con Hdros. Pesantez con	7.00 m.
SUPERFICIE: 140.00 m ²		
Fuente: levantamiento planimétrico		

Una vez aprobado por el Concejo Municipal, la resolución se la deberá protocolizará, e inscribir en el Registro de la Propiedad; y posteriormente, realizarse los correspondientes justes prediales en el catastro municipal.

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. -



PROYECTO DE ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.

De : Carlos Zerna Cadena <czernac@municipiodebalao.gob.ec>

lun, 27 de jul de 2026 14:36

Asunto : PROYECTO DE ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.

1 archivos adjuntos

Para : Sandy Katherine Gómez Quezada <sgomez@municipiodebalao.gob.ec>

Para o CC : Ivan A. Jiménez Granda <ijimenez@municipiodebalao.gob.ec>, Magaly Eduviges Alcivar Vera <malcivar@municipiodebalao.gob.ec>, Johana Alejandra Loo de la Cruz <jloor@municipiodebalao.gob.ec>

ADJUNTO SIRVANSE ENCONTRAR DIGITAL DE PROYECTO DE ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO; PARA EL ANALISIS; A FIN DE HACER UN ALCANCE A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO; QUE SE ENCUENTRA PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL DEL REGISTRO OFICIAL N° 980 DEL 20 DE ENERO DEL 2026.

ATTE.

AB. CARLOS ZERNA
PROCURADOR SINDICO

— ORDENANZA INTERPRETATIVA BALAO 2026.docx
20 KB



EI CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.

CONSIDERANDO:

Que, el No 2 del Art. 11 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que, Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte. Para el ejercicio de los derechos y las garantías constitucionales no se exigirán condiciones o requisitos que no estén establecidos en la Constitución o la ley; conforme lo establece el No 3 de la misma disposición constitucional.

Que, el Art. 30 de la Constitución de la República (en adelante "Constitución"), determina que: "Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica".

Que, el Art. 31 de la Constitución, determina 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 en/re lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

Que, la Inexistencia de escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad violenta los derechos previstos en el Art. 66 de la Constitución especialmente en su numeral 26, "que habla del derecho a la propiedad en todas sus formas, como 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";

Que, el Art. 66 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: " Se reconoce y garantizará a las personas: 2. El derecho a una vida digna, que asegure la salud, alimentación y nutrición, agua potable, vivienda, saneamiento ambiental, educación, Ira/bajo, empleo, descanso y ocio, cultura física, vestido, seguridad social y otros servicios sociales necesarios";

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados, gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, Integración y participación ciudadana";

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras normas que determine la ley, numeral 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y la ocupación de/ suelo urbano y rural. 2. Ejercer e/ control sobre el uso y ocupación del suelo

en el cantón"; numeral 14 Inciso segundo "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus funciones, expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el Art. 282 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado normará el uso y acceso a la tierra que deberá cumplir la función social y ambiental. Un fondo nacional de tierra, establecido por ley, regulará el acceso equitativo de campesinos y campesinas a la tierra. Se prohíbe el latifundio y la concentración de la tierra, así como el acaparamiento o privatización del agua y sus usuarios. El Estado regulará el uso y manejo del agua de riego para la producción de alimentos, bajo los principios de equidad, eficiencia y sostenibilidad ambiental";

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "El Estado en todos sus niveles de gobierno garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna";

Que, el Art. 376 de la Constitución, determina que: "Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipales podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la Ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado";

Que, el Art. 4 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: "Fines de /os gobiernos autónomos descentralizados. - Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: j) La obtención de un hábitat según y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 54 determina entre las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en su literal " c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales; e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, y realizar en forma permanente, el seguimiento y medición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas; e, i) Implementar el derecho al hábitat y a la vivienda y desarrollar planes y programas de vivienda de interés social en el territorio cantonal";

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, determina las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, "que es el de planificar el desarrollo cantonal;

formular planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial, y parroquial, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad, así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en su Art. 57 determina las atribuciones del Concejo Municipal, tales como: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra”;

Que, el art. 603 del Código Civil, establece que los modos de adquirir el dominio son la “ocupación”, la “accesión”, la tradición, la sucesión por causa de muerte, y la prescripción.

Que, de conformidad con lo señalado en el Art. 715 del Código Civil, Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre{...} El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo; por lo que la posesión se la debe justificar con hechos positivos, de aquellos que solo el dominio da derecho, como la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras; de acuerdo a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal.

Que, el Art. 1338 del Código Civil, establece que ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular estará obligado a permanecer en la indivisión {...} No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.

Que, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en sesiones ordinarias del 4 y 11 de diciembre del 2025, aprobó la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No 980 del 20 de enero del 2026.

Que, la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao; tiene un ámbito de aplicación en la legalización del derecho de dominio, a todos los predios que posean escritura pública, de acuerdo a la realidad física de los mismos y que sean el resultado de herencias, legados, copropiedad, acciones y derechos consolidados, y que no sean con fines de lucro y comercialización, para los beneficiarios del proceso de legalización del derecho de dominio se les impondrá una prohibición de enajenar por dos (2) años con el único objeto de garantizar una vida digna y acceso a la vivienda, esta prohibición correrá a partir de la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, cumplido este plazo de ipso facto, o automáticamente se levantará la prohibición de enajenar sin ningún trámite alguno; por disposición de la máxima Autoridad Municipal.

Que, la posesión pacífica tranquila por el tiempo que establecen las normativas legales, es un hecho; a través de la cual se pueden adquirir derechos; como es el caso de los

poseionarios que se lo puede reputar dueño, mientras no se demuestre lo contrario; por lo que la Ordenanza; debe estar dirigida a garantizar ese derecho a la propiedad; el que debe ser reconocido por cualquier servidora o servidor público administrativo o judicial; en aplicación de lo señalado en el No 3 del Art. 11 de la CRE.

Que, al reputárselos a los poseedores como dueños, mientras no se demuestre lo contrario; la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao, se la debe interpretar para reconocer de manera excepcional esos derechos adquiridos por los poseedores.

Que, el Art. 7 del Código Civil, al referirse a los efectos de las normas jurídicas en el tiempo ha establecido como una de sus reglas que: "23a.- Las leyes que se limiten a declarar el sentido de otras leyes se entenderán incorporadas en éstas; pero no alterarán en manera alguna los efectos de las sentencias judiciales ejecutoriadas en el tiempo intermedio.";

Que, el artículo 18 del Código Civil ha establecido como reglas hermenéuticas de aplicación del derecho las siguientes: "1a.- Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu. 2a.- Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en éstas su significado legal;(...)"

Que, una de las naturalezas jurídicas del gobierno autónomo descentralizado municipal, es la legislación y fiscalización, que se la ejerce a través del Concejo Municipal; de acuerdo a lo señalado en el Art. 54 del COOTAD.; por lo que la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao, al haber sido expedida por el Órgano Legislativo Municipal; es quien la puede Interpretar; por lo que la Interpretación, otorga un significado práctico a la prescripción normativa, para adecuarla a la realidad social en que se generan sus efectos; dicha aplicación, al provenir de una autoridad, puede generar efectos solo en casos concretos o análogos o de manera general y abstracta para toda la sociedad(Sentencia No 009-13-SIN-CC; Caso No 0008-12-IN).

Que, la Ordenanza del análisis, tiene un enfoque general, para administrativamente buscar el desarrollo sustentable de la circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de su competencia; y de esa forma reconocer derechos constituirse de las personas; por lo que para hacer efectivo ese derecho, se hace necesaria una interpretación a la normativa municipal.

En uso de las atribuciones que confiere la Constitución de la República del Ecuador, y el Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización (COOTAD):

EXPIDE LA:

ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.

Art. 1.- Interpretación del Art. 2 de la Ordenanza. - En esta disposición normativa, en la aplicación de procesos para la legalización de derecho de dominio; de manera excepcional también a los poseedores de buena fe, en predios de mayor extensión que tengan escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Balao; y que a criterio de técnicos y legales de funcionarios municipales, pueda ser aplicada.

Art. 2.- Aplicación de la Interpretación. - En la aplicación de la presente normativa interpretativa, se deberá cumplir con el procedimiento; y los requisitos señalados en los Artículos 8 y 9 de la Ordenanza que se interpreta, publicada en la Edición Especial del registro Oficial No 980 del 20 de enero del 2026.

Art. 3.- Vigencia. - La presente normativa, se entenderá incorporada a la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao; la que entrará en vigencia a partir de su sanción; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, adel mes de julio del dos mil veintiséis. -

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Llor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL