



Balao, 20 de julio del 2026

CONVOCATORIA GADMB-029-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 23 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 DIA.

1. Aprobación del Orden del día.
2. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 028, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 16 de julio del 2026.
3. 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.
4. 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 Perimetro urbano del Canton Balao, provincia del Guayas.
5. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **CHRISTHIAN 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.
6. 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.

7. 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.

Atentamente,

Ab. Johana Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL
Copiar Archivo





ACTA No. 028-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO,
REALIZADA EL DÍA JUEVES 16 DE JULIO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los dieciséis días del mes de julio del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con siete 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 16 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 16 de julio del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Lcdo. 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 16 de julio del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 004, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 08 de julio del 2026. **TERCER PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 027, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 09 de julio del 2026. **CUARTO PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **GIL HUMBERTO CAGUA ARAUZ**, propietario del Solar No. 25 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **QUINTO PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **GLENDA LILIBETH CARDENAS ARAMBULO**, propietaria del Solar No. 09 de la manzana "K" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **SEXTO PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **OSCAR OMAR MACIAS FRANCO**, propietario del Solar No. 10 de la manzana "11" ubicado en el Sector de la Ciudadela "Julio Loaiza", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **SEPTIMO PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **RAMON JOSE MACIAS MACIAS** y **SILVIA VANESSA ZAMORA GILER**, propietarios del Solar No. 12 de la manzana "15" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos II", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el PRIMER PUNTO del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN**





BALAO. En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** “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 Sr. 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. 028 DE FECHA 16 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. 004, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 08 de julio del 2026. **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 SEGUNDO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 004, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 08 de julio del 2026, moción que es apoyada por la Concejal, Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, 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 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. 004, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN EXTRAORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 08 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 del Acta No. 027, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 09 de julio del 2026 **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 TERCER punto del Orden del día, que es la Conocimiento y Aprobación del Acta No. 027, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 09 de julio del 2026. , moción que es apoyada por el Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La





moción de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, 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 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 en blanco de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR MAYORIA DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 027, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 09 DE JULIO DEL 2026.**

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 **GIL HUMBERTO CAGUA ARAUZ**, propietario del Solar No. 25 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", 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 el señor **GIL HUMBERTO CAGUA ARAUZ**, propietario del Solar No. 25 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", Jurisdicción del Cantón Balao, 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 la administrada ha comparecido ante la Notaria 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 Notaria, 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 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 el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **GIL HUMBERTO CAGUA ARAUZ**, propietario del Solar No. 25 de la manzana "E" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas., moción que es apoyada por la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Señora





Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor 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 GIL HUMBERTO CAGUA ARAUZ, PROPIETARIO DEL SOLAR NO. 25 DE LA MANZANA "E" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN "SAN CARLOS III", JURISDICCIÓN 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 de la señora **GLENDA LILIBETH CARDENAS ARAMBULO,** propietaria del Solar No. 09 de la manzana "K" 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 la señora **GLENDA LILIBETH CARDENAS ARAMBULO,** propietaria del Solar No. 09 de la manzana "K" 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 la administrada 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 de la señora **GLENDA LILIBETH CARDENAS ARAMBULO,** propietaria del Solar No. 09 de la manzana "K" 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 DE LA SEÑORA GLENDA LILIBETH CARDENAS ARAMBULO, PROPIETARIA DEL SOLAR NO. 09 DE LA MANZANA "K" 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 QUINTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO SEXTO:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **OSCAR OMAR MACIAS FRANCO**, propietario del Solar No. 10 de la manzana "11" ubicado en el Sector de la Ciudadela "Julio Loaiza", 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 el señor **OSCAR OMAR MACIAS FRANCO**, propietario del Solar No. 10 de la manzana "11" ubicado en el Sector de la Ciudadela "Julio Loaiza", 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 la administrada 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 Concejál 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 Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **OSCAR OMAR MACIAS FRANCO**, propietario del Solar No. 10 de la manzana "11" ubicado en el Sector de la Ciudadela "Julio Loaiza", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, moción que es apoyada por la Concejál Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "La moción de la Concejál Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo de la Concejál Sra. Marcia Celi Cedillo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA**





SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor 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 EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DEL SEÑOR OSCAR OMAR MACIAS FRANCO, PROPIETARIO DEL SOLAR NO. 10 DE LA MANZANA “11” UBICADO EN EL SECTOR DE LA CIUDADELA “JULIO LOAIZA”, JURISDICCIÓN 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 SEPTIMO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **RAMON JOSE MACIAS MACIAS** y **SILVIA VANESSA ZAMORA GILER**, propietarios del Solar No. 12 de la manzana “15” ubicado en el Sector de la Lotización “San Carlos II”, 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 **RAMON JOSE MACIAS MACIAS** y **SILVIA VANESSA ZAMORA GILER**, propietarios del Solar No. 12 de la manzana “15” ubicado en el Sector de la Lotización “San Carlos II”, 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 la administrada 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 Notaria, 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 Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO**. “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEPTIMO punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de los señores **RAMON JOSE MACIAS MACIAS** y **SILVIA VANESSA ZAMORA GILER**, propietarios del Solar No. 12 de la manzana “15” ubicado en el Sector de la Lotización “San Carlos II”, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, moción que es apoyada por el Concejala Lcdo. Edder





Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, 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, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DE LOS SEÑORES RAMON JOSE MACIAS MACIAS Y SILVIA VANESSA ZAMORA GILER, PROPIETARIOS DEL SOLAR NO. 12 DE LA MANZANA “15” UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN “SAN CARLOS II”, JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. **S 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 cuarenta 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**





SECRETARÍA
NOTARÍA

13 JUL 2026

18-E-114000

INFORME LEGAL No 202-GADMB-PSM-2026-I

Balao, 13 de julio del 2026

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

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-6055-M, de 30 de junio 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 cónyuges GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA, quienes se encuentran representados por el señor **Edinson Emiliano Velásquez Ochoa**; la Notaría Primera del cantón Balao solicita la extinción del gravámen, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1. Antecedentes. - Mediante Oficio S/N, de fecha 25 de junio de 2026, la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, en su calidad de Notaría Primera del Cantón Balao, solicita a la señora Alcaldesa, la aceptación de la extinción de patrimonio familiar, requerimiento que se encuentra en la dependencia de la Notaría Primera del Cantón Balao, y ha sido solicitado por los señores cónyuges GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA, a través de su apoderado el señor **Edinson Emiliano Velásquez Ochoa**; patrimonio familiar que recae sobre el Solar # 26, de manzana "29", ubicado en el sector de la Lotización "La Beatriz", del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

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



[Handwritten signature]



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

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

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

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

3.- Análisis y Recomendación. – Los señores cónyuges **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO** y **CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA**, son propietarios del Solar # 26, de manzana "29", ubicado en el sector de la Lotización "**La Beatriz**", del recinto San Carlos, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-026-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, Solar # 27, con 20.00 metros; **Al sur**, Solar # 25, con 20.00 metros; **Al este**, Solar # 11, con 10.00 metros; y, **Al oeste**, Calle 1, con 10.00 metros; medidas que dan una superficie de **200.00** metros cuadrados; que fue adquirido por la compareciente, mediante Resolución de Adjudicación No. 24-GADMBA-2021, de 27 de octubre de 2021, protocolizado ante la Ab. Dalys González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 28 de octubre de 2021, inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, el 5 de noviembre de 2021; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien antes mencionado; por lo que la Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 25 de junio de 2026, al amparo del Inciso Segundo del No 10 del Art. 18 de la ley Notarial, solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien antes referido; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, el 25 de junio de 2026; de la que se infiere no tener hijos, ni tampoco nietos menores de edad, ni con discapacidad, que tuvieren derecho a ser beneficiarios.





4.- 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 que de acuerdo a lo establecido en el No 3 del Art. 851 del Código Civil, puede ser extinguido por existir acuerdo entre los cónyuges si no existiese algún hijo o nieto de uno de ellos o de ambos que tuviera derechos a ser beneficiario; en concordancia con lo señalado Art. 849 del mismo marco legal; o ser subrogado por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo los peticionarios la calidad de cónyuges, y no tener descendientes beneficiarios del patrimonio familiar; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el **Solar # 26, de manzana "29"**, ubicado en el sector de la Lotización "**La Beatriz**", del recinto San Carlos, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, de propiedad de los señores cónyuges **GUIDO EDUARDO FIGUEROA MARCILLO y CARMITA ROCIO VELASQUEZ OCHOA**, representados por el señor **Edinson Emiliano Velásquez Ochoa**; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por la solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de 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. 210-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 20 de julio de 2026

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

SECRETARIA
20 JUL 2026 15:45
[Signature]

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

Referencia: En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-6724-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar que recae sobre la propiedad del señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**; trámite solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. – con memorándum No. GADMB-SG-2026-6724-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, se traslada el oficio S/N del 06 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 del señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, quien esta representado por la señora **MARIA ISABEL REYES ESPINOZA**; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 06 de julio de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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





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

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

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

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

3.- Análisis.- el señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, es 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, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, Predio de Gutiérrez Cepeda Mercedes, con 13,48 metros; **Al sur**, Predio de Vega Pesantes Carlos y Señora, con 13,50 metros; **Al este**, Calle Sucumbíos, con 7,82 metros; y, **Al oeste**, Predio de Julia María Flores Fare, con 7,82 metros; medidas que dan una superficie de **105.49** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao, el 19 de octubre de 1999; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 30 de octubre de 1999; en este bien se encuentra constituido Patrimonio Familiar, información extraída en Dicha Registral 11155; según certificado de Avalúos y Registro N.0001984, de 29 de mayo de 2026, este predio cuenta identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-003-001-007-000-000-000;

3.1.- De la revisión de la Escritura de Declaración Juramentada realizada ante la Notaría Primera del cantón Balao, de fecha 06 de julio de 2026, se extrae que el señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, mediante su apoderada **MARIA ISABEL REYES ESPINOZA**, declara bajo juramento *"que es necesario, útil y conveniente para mis intereses propios, que se declare extinguido el patrimonio familiar que se constituyó sobre el bien inmueble"*;

3.2.- según Certificado de No Adudar No. 677, emitido por este GAD Municipal de Balao, el señor **MACIAS CEME RAMON ERIDE**, no adeuda a la institución;





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 que teniendo el propietario señor **RAMON ERIDE MACIAS CEME**, la calidad de soltero; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por el solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de la requirente.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. e. Concejo Municipal

Archivo. -





INFORME LEGAL No. 209-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:



SECRETARÍA
20 JUL 2026
15:45

Referencia: En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-6789-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- **Antecedentes.** - el administrado **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**; es propietario del Solar # 14, de la Manzana "L", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-010-014-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 13, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar #15, con 15,00 metros; **Al este**, con Calle D, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 21, con 7,00 metros; medidas que dan una superficie de 105,00 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 11 de octubre de 2011; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 13 de octubre de 2011; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

1.1.- La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 10 de julio de 2026, al amparo del Inciso Segundo del No 10 del Art. 18 de la ley Notarial, solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien antes referido; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 10 de julio de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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



2



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

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

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

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

3.- **Conclusión y recomendación.**- De la revisión de la solicitud y el anexo se evidencia la titularidad de dominio, y la existencia del Patrimonio Familiar sobre el predio; el mismo que puede ser extinguido por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo el peticionario **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, la calidad de soltero; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por el solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de la requirente.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. e. Concejo Municipal

Archivo. -





INFORME LEGAL No. 209-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-2026-6789-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- **Antecedentes.** - el administrado **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**; es propietario del Solar # 14, de la Manzana "L", ubicado en el sector de la Lotización "Brisas del Mar", jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-004-010-014-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 13, con 15,00 metros; **Al sur**, con Solar #15, con 15,00 metros; **Al este**, con Calle D, con 7,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 21, con 7,00 metros; medidas que dan una superficie de 105.00 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 11 de octubre de 2011; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 13 de octubre de 2011; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

1.1.- La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 10 de julio de 2026, al amparo del Inciso Segundo del No 10 del Art. 18 de la ley Notarial, solicita autorización para la extinción del Patrimonio Familiar constituido sobre el bien antes referido; adjuntado para el efecto Petición del beneficiario del patrimonio, Certificación del Registro de la Propiedad, y Declaración Juramentada realizada ante la Notaria solicitante, con los respectivos testigos, de fecha 10 de julio de 2026; en la que expresa su voluntad de extinguir el patrimonio familiar.

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

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



2



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

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

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

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

3.- **Conclusión y recomendación.-** De la revisión de la solicitud y el anexo se evidencia la titularidad de dominio, y la existencia del Patrimonio Familiar sobre el predio; el mismo que puede ser extinguido por autorización del Notario, quien calificará la conveniencia; con la debida autorización de la institución involucrada, conforme al Inciso Final del No 10 del Art. 18 de la Ley Notarial; por lo que teniendo el peticionario **CHRISTIAN DANIEL DOMINGUEZ CENTENO**, la calidad de soltero; y siendo su voluntad de que se declare extinguido el gravamen que pesa sobre el bien inmueble de su propiedad; lo cual manifiesta bajo la gravedad de la Declaración Juramentada realizada por el solicitante; por lo que bajo estas circunstancias, en mérito de la petición y la declaración juramentada realizada ante la Notaria Primera del cantón Balao, soy del criterio que procede que el Concejo Municipal, conceda la autorización para la extinción del Patrimonio Familiar que pesa sobre el bien de propiedad de la requirente.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejo Municipal

Archivo. -





Informe legal No 200-PSM-GADMB-2026

Balao, 13 de julio del 2026

SECRETARÍA
13 JUL 2026
10-REMITADO

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0064714; ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao, provincia del Guayas, por **Méndez Tubon José Henry**, con cedula de identidad No. 0704897180; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2026-5018-M de fecha 29 de mayo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064714; suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal; en donde el Sr. **Méndez Tubon José Henry**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar con código catastral 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000; ubicado en el recinto cien familias del cantón de Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYP-2026-0761-M de 16 de junio de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial y Panificación institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGPOT-CAYC-2026-256-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1028-M de fecha 06 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 046, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-





2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

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

2.4.4.- El Art. 14.- Reconocimiento de la Tenencia.- *"El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano,*





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

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

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao , se desprende que, el administrado **Méndez Tubon José Henry**, solicitó la legalización y adjudicación del predio urbano con el código 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000 ubicado en el Rcto. Cien Familias perteneciente al cantonal de Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en tal sentido y dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01252, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 29 de mayo de 2026, en donde, bajo juramento afirma que se encuentra en posesión por más de 15 años del solar signado con el numero 04 de manzana 10, ubicado en el Rcto. Cien Familias del Cantón Balao, provincia del Guayas; asimismo, incorporó declaraciones particulares, suscritos por los señores Miguel Ángel Vásquez Paucar y Mario Alfonso Vásquez Paucar, 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-2026-0761-M se informa sobre el bien inmueble con código predial No. 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000, además traslada el





memorando: No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-256-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite el siguiente informe:

INFORME			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09-03-50-005-001-010-004-000-000-000		
Ubicación:	Calle 5/N; Cien Familias		
Dirección:	BALAO		
Avalúo terreno:	\$ 13445.87		
Superficie:	595,50 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #3	Solar # 5	Calle Publica	Solar #9y 7
29,85	29,85	19,90	9,90 y 10,00

Se adjunta la certificación de riesgo nro. 6152, en la Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que los predios no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1028-M de fecha 06 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 046, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, además que este o afectan a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 11124**, donde refleja que el **Solar # 04, de la Manzana "10"**; ubicado en el Rcto. Cien familias del Cantón Balao, provincia del guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 03 con 29,85 metros; **Por el Sur**, Solar # 05 con 29,85 metros; **Por el Este**, Calle Publica con 19,90 metros; y, **Por el Oeste**, Solar #07 con 10m y Solar #09 con 9,90m; con una superficie **595,50 metros cuadrados**; además, mediante resolución del Consejo Municipal GADMB-CM-2026-0012-R de fecha 12 de febrero de 2026, el concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, resuelve aprobar por unanimidad aprobar el tercer punto del orden del día relacionado con el conocimiento y resolución de la declaratoria de bien mostrenco del bien inmueble identificado con el código catastral No. 09 03 50 005 001 010 004 000 000 000, ubicado en el sector del recinto Cien Familias, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor José Henry Méndez Tubon, de acuerdo al informe legal No. 088-PSM-GADMB.2025, suscrito por el procurador síndico Municipal del Balao.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del solar 04 de la manzana 10, ubicado en Rcto. Cien Familias del Cantón Balao; por cuanto el **Sr. José Henry Méndez Tubon** 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 el predio materia de este informe; dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dicho bien municipal. En tal virtud, se **RECOMIENDA** a su Autoridad remitir el presente





expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 04, de la Manzana "10", Identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-010-004-000-000-000; ubicado en recinto Cien Familias del Cantón Balao, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor de la administrada.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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





Informe legal No 213-PSM-GADMB-2026

Balao, 20 de julio del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

SECRETARÍA
20 JUL 2026
15:50

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09 03 50 005 001 011 006 000 000 000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0064066; ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao, provincia del Guayas, por la Sra. Méndez Cabanilla Mercy Haydee, con cedula de identidad No. 0905646220; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2026-3944-M de fecha 29 de abril de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064066; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la Sra. Méndez Cabanilla Mercy Haydee, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar con código catastral 09 03 50 005 001 011 006 000 000 000; ubicado en el recinto cien familias del cantón de Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0591-M de 19 de mayo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-216-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0771-M de fecha 19 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 045, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, 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.-

X





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. 521.- *"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 ofertados 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 ADJUDICACION 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.*



[Handwritten signature]



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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada, Méndez Cabanilla Mercy Haydee, solicitó la legalización y adjudicación del predio urbano con el código 09 03 50 005 001 011 006 000 000 000 ubicado en el Rcto. Cien Familias perteneciente al cantonal de Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en tal sentido y dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00914, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 22 de abril de 2026, en donde, bajo juramento afirma que es posesionario del solar S/N, ubicado en el Recinto Cien Familias del Cantón Balao, provincia del Guayas con un área de 600M2, con código catastral 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000; Asimismo, incorporó las declaraciones particulares que suscriben los señores Alejandro Pilay Carlos, Julio y Flores Barrinos José Guillermo, 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-2026-0591-M se informa bien inmueble con código predial No. 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000, además traslada el memorando:



8



No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0216-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite el siguiente informe:

INFORME			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09-03-50-005-001-011-006-000-000-000		
Ubicación:	Calle S/N; Cien Familias		
Dirección:	BALAO		
Avalúo terreno:	\$ 14.616,49		
Superficie:	626.28		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #3; 4; 5 y 2	Solar # 7	Calle Publica	Solar #12
7.50; 7.50; 7.50 y 8,19	30.70	20.40	20.40

Se adjunta la certificación de riesgo Nro. 5992, en la Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que los predios no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0771-M de fecha 19 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 45, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 005 001 011 006 000 000 000, además que este o afectan a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 11068, donde refleja que el Solar # 06, de la Manzana "11"; ubicado en el Rcto. Cien familias del Cantón Balao, provincia del guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar 02 con 8,19 m; Solar 03 con 7,50 m; Solar 04 con 7,50 m y Solar 05 con 7,50 m; Por el Sur, Solar # 07, con 30,70 metros; Por el Este, Calle publica con 20,40 metros; y, Por el Oeste, Solar 12 con 20,40 metros; con una superficie 626.28 metros cuadrados; mediante resolución municipal GADMB-CM-2026-0005-R de fecha 15 de enero 2026, el concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, resuelve aprobar el séptimo punto de orden del día relacionado con el conocimiento y resolución de la declaratoria de bien mostrenco del bien inmueble identificado con el código catastral urbano No. 09 03 50 005 001 011 006 000 000 000, ubicado en el reciento Cien Familias, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora Mercy Haydee Mendez Cabanilla, de acuerdo al informe legal No. 008-PSM-GADMB.2026, suscrito por el procurador síndico Municipal del Balao.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del solar 06 de la manzana 11, ubicado en Rcto. Cien Familias del Cantón Balao; por cuanto la Sra. Mercy Haydee Mendez Cabanilla ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dicho bien municipal. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad



[Handwritten signature]



remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 06, de la Manzana "11", identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-011-006-000-000-000; ubicado en recinto Cien Familias del Cantón Balao, a favor del petionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor de la administrada.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



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

