



Balao, 03 de agosto del 2026

CONVOCATORIA GADMB-031-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 06 de agosto 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. 030, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 30 de julio del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **ANIBAL LEONARDO CORREA RENDON** propietario del Solar No. 03, de la manzana número "O", ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, jurisdicción del Cantón de Balao, provincia del Guayas.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 14 de la manzana "15" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA CRISTINA GONZALEZ BAJAÑA**, de acuerdo al informe Legal No. 229-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-001-003-025-010-000 000-000, ubicado en el sector "Primero de Mayo" de la cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **EMMA RUTH BOHORQUEZ JAIME** de acuerdo al informe Legal No. 228-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.





6. Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la **ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO.**

Aientamente,

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



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6263



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



INFORME LEGAL No. 223-GADMB-PSM-2026-1
Balao, 27 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-2026-7038-M, de 21 de julio de 2026, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **ANIBAL LEONARDO CORREA RENDON**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. - El Administrado **ANIBAL LEONARDO CORREA RENDON**; es propietario del Solar # 3, de la Manzana "O", ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos III", del recinto San Carlos, jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-004-007-007-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 4, con 19,80 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 19,80 metros; **Al este**, con Carretera panamericana, con 6,80 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 2, con 6,80 metros; medidas que dan una superficie de 134,64 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura de Tránsito de Dominio, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 13 de marzo de 2019; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 13 de marzo de 2019; sobre el cual se encuentra constituido Patrimonio Familiar; sobre el bien adjudicado.

1.1.- La Notaria Primera del cantón Balao, mediante oficio S/N del 17 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 17 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



[Handwritten signature]



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 hubieron 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 **ANIBAL LEONARDO CORREA RENDON**, 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 Notaría 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 229-PSM-GADMB-2026

Balao, 31 de julio del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

FECHA: 31 JUL 2026

RECEBIDO: 15:30

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0065627; ubicado en el sector de San Carlos II del recinto San Carlos perteneciente al cantón Balao, provincia del Guayas, por la **Sra. Gonzalez Bajaan María Cristina** con cédula de identidad No. 070508798-9; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-6868-M de fecha 16 de julio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0065627; suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal; en donde la Sra. González Bajaan María Cristina, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 14, de la Manzana "15"; ubicado en el sector de San Carlos II del recinto San Carlos perteneciente al cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1011-M de 29 de julio de 2026, el Director De Gestión de ordenamiento territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-203-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-320-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1123-M de fecha 27 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 054, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000, 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.-



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-41) 234-6200



secretario@municipiodebalao.gob.ec
www.municipiodebalao.gob.ec



2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

2.4.3.- Art. 3.- Ámbito de aplicación. – "La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, 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,

R





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. – *“Cumplidas todas las requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría 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 González Bajiña María Cristina, solicitó la adjudicación del solar N.º 14 de la manzana 15, ubicados en el sector de San Carlos II del recinto San Carlos del cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detalladas, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que trata la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la cesión de derechos No. 20260903000PO1024, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 06 de mayo de 2026, en donde se observa que la Srta. Reyes Gonzalez Nayeli Berenice en calidad de cedente y por otra parte la señora, González Bajiña María Cristina en calidad de cesionario; y es el cedente quien cede transfiere, pasa y traspasa todos los derechos de posesión del solar catorce manzana quince, ubicado en el Recinto San Carlos II del cantón Balao, Provincia del Guayas, con una superficie de ochenta y cuatro metros cuadrados; Asimismo, incorporó testimonio privado de Rosales Elvira Mala Mendoza y Jessica Marisol Sayago Malan, quienes confirman que el solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1011-M se informa sobre solar 14 de la manzana 15, con código predial No. 09-03-50-004-006-015-014-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-203-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0320-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente informe:

INFORME			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 002 015 014 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/ San Carlos II		
Dirección:	Calle S/N, san Carlos II; Mz. 15 Solar 14		
Avalúo:	\$ 1.866,47		
Superficie:	84 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 15	Solar # 13	Solar # 5	Calle Publica
12	12	7	7

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 6142, de los predios 09 03 50 004 002 015 014 000 000 000, en donde la Ing. Marcela Navarrete Jefe técnico de Gestión de Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1123-M de fecha 27 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 054, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad Municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8341**, donde refleja que el **Solar # 14, de la Manzana "15"**; ubicado en la Lotización San Carlos II, del recinto San Carlos, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 15 con 12 metros; **Por el Sur**, Solar 13 con 12 metros; **Por el Este**, Solar 5, con 7.00 metros; y, **Por el Oeste**, Calle Publica, con 7.00 metros; dando una superficie de **84 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, ya que en fecha 04 de diciembre de 2018, el Consejo Cantonal de Balao en sesión Ordinaria celebrada el día Martes 04 de Diciembre, resolvió por unanimidad, aprobar la reestructuración del plano de la lotización San Carlos II; y el cambio de uso de suelo del área educativa cuya superficie es de 3,136.81., a uso privado, por compensación del área educativa expropiada de 14.500m2, donde actualmente funciona la unidad educativa 12 de octubre, en el recinto San Carlos de esta Jurisdicción Cantonal; la que fue protocolizada en la notaría primera del catón Balao el 6 de marzo de 2019, e inscrito en el registro de la propiedad el 12 de marzo de 2019.

X





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 14 de la manzana 15**, ubicado en la Lotización San Carlos II, del recinto San Carlos, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; por cuanto la señora **Gonzalez Bajaña María Cristina** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de 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 # 14, de la Manzana "15", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-002-015-014-000-000-000; ubicado en la Lotización San Carlos II, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,


Ab. Carlos Zepeda Cadená
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. conflictos Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 228-PSM-GADMB-2026
Balao, 31 de julio del 2026

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA
31 JUL 2026
14.25

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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, del predio denominado Solar # 10, de la manzana "25", ubicado en el sector "Primero de Mayo", de esta cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000; trámite solicitado por la señora EMMA RUTH BOHORQUEZ JAIME, con cédula de identidad No. 092214410-0; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- **Antecedentes.**- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-4637-M, de 20 de mayo del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0064470, de 20 de mayo de 2026, mediante el cual, por la señora EMMA RUTH BOHORQUEZ JAIME, con cédula de identidad No. 092214410-0, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano denominado Solar # 10, de la manzana "25", ubicado en el sector "Primero de Mayo", provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000; para lo cual adjunta los requisitos establecidos en la Ordenanza.

2.- **Base legal del tema.**- De acuerdo a lo señalado en el Art. 30 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.- El Artículo 66, numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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".

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

2.3.- El Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de 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."

2.4.- El Literal a) del Art. 54 del COOTAD., señala que 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.



2.5.- El Artículo 55, en su literal b) establece que parte de las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal es: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2.6.- El Literal c) del Art. 419 del COOTAD, manifiesta que 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.

2.7.- El Artículo 426 del COOTAD, establece que: "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".

2.8.- El Artículo 481 del COOTAD norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "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".

2.9.- El Artículo 605 del Código Civil, señala que: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño".

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

2.11.- 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, el 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".

3.- **Análisis y Recomendación.**- La administrada EMMA RUTH BOHORQUEZ JAIME, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0064470, de 20 de mayo de 2026, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 10, de la manzana "25", ubicado en el sector "Primero de Mayo", de esta cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000, para lo cual adjunta, Pago de Impuesto Predial Urbano, Copia de Cédula de Identidad, Certificación de no adeudar, Escritura Pública de Cesión de Derechos de Posesión, Ficha Registral - Bien Inmueble 3664, y Certificado # 0026 Orden-RPyMB-0754-2026.

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-170-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural (E), quien para el efecto informa que el predio Solar # 10, manzana "25", con una superficie de 196.80 metros cuadrados, ubicado en el sector Primero de Mayo, de esta cabecera cantonal de Balao, tiene los siguientes linderos y mensuras, como se detalla a continuación:

LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO (SOLAR #10 Mz - 25) LINDEROS Y MENSURAS		
LINDEROS		MENSURA
NORTE	Solar # 09	EN 20,00 m
SUR	Solar # 20	EN 20,00 m
ESTE	Calle sin nombre	EN 10,00 m
OESTE	Solar # 11	EN 9,70 m
SUPERFICIE:		196,80 m ²

Además informa: "Durante la inspección se verificó que las dimensiones levantadas en campo coinciden con las establecidas en campo. Asimismo, se constató que el predio mantiene una edificación de una planta construida en hormigón armado, destinada a uso residencial, con cubierta metálica, además de cerramiento perimetral de mampostería y hormigón armado, observándose que las edificaciones presentan un buen estado de conservación. Se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco. Es de mencionar que el predio materia del presente trámite, no forma parte de los planes de regulación urbana. Con base en las verificaciones técnicas efectuadas y la normativa aplicable, se recomienda continuar con el procedimiento administrativo para la declaratoria de Bien Mostrenco del predio identificado con código catastral 09 03 50 001 003 025 010 000 000 000, ubicado en la ciudadela Primero de Mayo, cabecera cantonal de Balao, a fin de que prosigan con el trámite previsto en la Ordenanza Sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los Bienes Mostrenco del cantón Balao".

3.2.- Mediante memorando No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-334-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, quien informa que el bien inmueble bajo el código predial # 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000, consta en los registros catastrales con la siguiente información:

Dirección	S/N ENTRE SAN JACINTO	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 10 Manzana 25	
Norte:	Solar # 09	20.00 m.
Sur:	Solar # 20	20.00 m.
Este:	Calle S/N	10.00 m.
Oeste:	Solar # 11	9.70 m
Area:	196.80 metros cuadrados	

Además informa que: "revisada la ficha predial y la documentación adjunta que reposa en la Coordinación de Avalúos y Catastros, no se observa título de propiedad del bien inmueble, por lo que el mencionado predio podría ser considerado como Bien Mostrenco".

[Firma manuscrita]



De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 1662, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae, que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000, se encuentra a nombre de Rosales Criollo Oswaldo Alberto, el predio consta con un superficie de 196.8 metros cuadrados, el mismo que tiene un área de construcción de 121.37 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 12.116,79; valor será referencia para trámite de legalización.

3.3.- La Ing. Marcela Navarrete Cochancela, en su calidad de Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, emite memorando No. GADMB-DGMA-RyFP-2026-0127-M, de 26 de mayo de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000, informa que; *"De acuerdo con la revisión de los mapas de riesgos elaborados por la Coordinación de Gestión de Riesgo, el terreno evaluado no presenta exposición a amenazas naturales relevantes, tales como inundaciones, deslizamientos, erosión de suelos o afectaciones por procesos antrópicos que comprometan la seguridad del área. Asimismo, el entorno urbano inmediato se caracteriza por presentar infraestructura estable, sin evidencias de procesos de remoción en masa, ni alteraciones geomorfológicas o hidrológicas que representen riesgo potencial. Además, no existen fuentes hídricas dentro o cerca del predio que represente un riesgo inminente. Con base en el análisis técnico efectuado y la información institucional, la Dirección de Gestión de Medio Ambiente, Riesgo y Fomento Productivo, determina que el bien inmueble con código catastral Nro. 0903500010030250100000000000, ubicado en S/N entre San Jacinto del Cantón Balao, no se encuentra localizado dentro de una zona de riesgo. Por tanto, no existen restricciones técnicas desde el componente de gestión de riesgos, por lo tanto, puede continuar con el proceso de declaratoria del mencionado predio como bien mostrenco, conforme a lo establecido en la normativa municipal vigente"*.

3.4.- Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos de Posesión # 001-002-000038230-20260903000P00856, de 15 abril de 2026, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica González Jiménez Notaria Primera del Cantón Balao, el señor Oswaldo Alberto Rosales Criollo cede sus Derechos de Posesión, que le corresponde al solar, ubicado en la ciudadela Primero de Mayo del cantón Balao, provincia del Guayas, a favor de los señores Guido Hipolito Zuma Prieto y Emma Ruth Bohorquez Jaime.

3.5.- De la revisión de Ficha Regsitral – Bien Inmueble 3664, emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, de fecha 28 de abril de 2026, y que se encuentra adjunta al trámite; se desprende que el señor Guido Hipolito Zuma Prieto, es propietario del Solar # 2 (025-002), ubicado en la Lotización 12 de Octubre, de esta cabecera cantonal de Balao; por lo que se concluye que, el señor Guido Hipolito Zuma Prieto no tiene título alguno, sobre el solar materia de este trámite.

3.6.- De la revisión de Certificado # 0026 Orden-RPyMB-0754-2026, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, de fecha 28 de abril de 2026, se extrae que: *"una vez examinados los registros que reposan en esta dependencia hasta la presente fecha, NO se ha encontrado asiento o inscripción alguna que confiera a Emma Ruth Bohorquez Jaime, portadora del documento de identidad número 09922144100, como propietaria del bien inmueble alguno, dentro de la jurisdicción territorial de este cantón."*

4.- Con los antecedentes expuesto, bajo el amparo de normas expresas constitucionales, el COOTAD, y la Normativa municipal, que establece 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; una vez que de la información de las distintas áreas municipales, se desprende que; según memorando No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-334-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral # 09-03-50-001-003-025-010-000-000-000, denominado como **Solar # 10**, de la **manzana "25"**,





ubicado en el sector "Primero de Mayo", de esta cabecera cantonal de Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-170-M, de 14 de julio de 2026, suscrito por la Coordinación de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** de los señores **GUIDO HIPOLITO ZUMA PRIETO** y **EMMA RUTH BOHORQUEZ JAIME**, por lo que, considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor de los peticionarios, el Concejo Municipal, debe **DECLARARLO COMO BIEN MOSTRENCO**, el Solar # 10, de la manzana "25", ubicado en el sector "Primero de Mayo", de esta cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: **Al Norte**, Solar # 09, con 20.00 metros; **Al Sur**, Solar # 20, con 20.00 metros; **Al Este**, Calle S/N, con 10.00 metros; y, **Al Oeste**, Solar # 11, con 9.70 metros; con una superficie de **196,80 metros cuadrados**; a fin de que sea inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, como patrimonio municipal.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes,
Muy Atentamente,




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



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

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

lun, 03 de ago de 2026 16:38

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

1 ficheros adjuntos

Para : Johana Alejandra Llor de la Cruz <jloor@municipiodebalao.gob.ec>

ADJUNTO DIGITAR DE LA ORDENANZA INTERPRETATIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA LEGALIZACIÓN Y TITULARIZACIÓN DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS PREDIOS CONSOLIDADOS EN LAS ÁREAS URBANAS Y RURALES EN EL CANTÓN BALAO; EN LA QUE SE HA INCLUIDO DISPOSICION GENERAL SUGERIDA EN SESION DE CONCEJO; PARA SER TRATADA EN SEGUNDA INSTANCIA.

ATTE,
CARLOS ZEMA CADENA
PROCURADOR SINDICO

ORDENANZA INTERPRETATIVA BALAO 2026.docx
20 KB



03/08/2026
16:11:39

EI CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO.

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 31 de la Constitución, determina que: "Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio en/re lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de esta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía";

Que, la inexistencia de escrituras de propiedad debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad violenta los derechos previstos en el Art. 66 de la Constitución especialmente en su numeral 26, "que habla del derecho a la propiedad en todas sus formas, como función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EXPIDE LA:

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

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

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

Art. 3.- Disposición General. - Si durante el proceso de Titularización en el marco de la presente Ordenanza, se presente conflictos de la posesión; no se continuará con el procedimiento; salvo que exista un acuerdo transaccional entre las partes, mediante Escritura Pública.

Art. 4.- Vigencia. - La presente normativa, se entenderá incorporada a la Ordenanza que Regula la Legalización y Titularización del Derecho de Dominio de los Predios Consolidados en las Áreas Urbanas y Rurales en el Cantón Balao; la que entrará en vigencia a partir de su sanción; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

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

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL