



Balao, 24 de agosto del 2026

CONVOCATORIA GADMB-034-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 27 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. 033, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 20 de agosto del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, propietario del Solar No. 13 de la manzana "J" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "09" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **GILDA MARIBEL INFANTE DUARTE**, de acuerdo al informe Legal No. 248-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 15 de la manzana "12" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA MERCEDES GUTIERREZ CEPEDA**, de acuerdo al informe Legal No. 251-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos





Zema, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

6. Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-018-010-000 000-000, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO** de acuerdo al informe Legal No. 258-PSM- GADMB-2026.
7. Análisis y Aprobación en Segundo Instancia de la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR DEL CANTÓN BALAO.**

Atentamente,


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





INFORME LEGAL No. 253-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 20 de agosto de 2026

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

ASUNTO: EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR.

En su despacho:

21/08/2026
11H30

Referencia: En relación al memorándum No. GADMB-SG-2026-8144-M, de 18 de agosto de 2026, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- **Antecedentes.** - El Administrado **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, es propietario del Solar # 13, de la Manzana "J", 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. 09-03-50-004-004-005-015-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 14, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Área Verde, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 12, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de **119.00** metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura de Compraventa, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 02 de septiembre de 2022; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 12 de septiembre de 2022; 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 agosto 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 agosto 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, 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 **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, 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. 253-GADMB-PSM-2026-I
Balao, 20 de agosto 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-2026-8144-M, de 18 de agosto de 2026, suscrito por la Secretaría General del GAD Municipal, referente a la autorización de levantamiento de Patrimonio Familiar del señor **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, solicitado por la Notaria Primera del cantón Balao, a lo cual me permito manifestar lo siguiente:

1.- Antecedentes. - El Administrado **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, es propietario del Solar # 13, de la Manzana "J", 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. 09-03-50-004-004-005-015-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al norte**, con Solar # 14, con 7,00 metros; **Al sur**, con Calle Pública, con 7,00 metros; **Al este**, con Área Verde, con 17,00 metros; y, **Al oeste**, con Solar # 12, con 17,00 metros; medidas que dan una superficie de 119,00 metros cuadrados; que fue adquirido mediante Escritura de Compraventa, celebrada ante la Notaria Primera del cantón Balao, el 02 de septiembre de 2022; e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao, el 12 de septiembre de 2022; 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 agosto 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 agosto 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



P



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 **OLGER EMILIO NEVAREZ MOREIRA**, 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 248-PSM-GADMB-2026
Balao, 20 de agosto del 2026

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

24 AGO 2026

24-30.

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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064876; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL**, con cedula de identidad No. 0750473894; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-5309-M de fecha 08 de junio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064876; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 01, de la Manzana "09"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1064-M de 04 de agosto de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-216-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0286-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1057-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 051, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

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





2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

2.3.1.- Art 715.- *la "Posesión es la tenencia de una cosa 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*

X





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 secretaría general (lo subrayado es mío).

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada. **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL** solicitó la adjudicación del **solar N.º 01** de la **manzana 09**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000PO1339, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 08 de junio de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de ocho años del solar 01 de manzana 09; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Gabriela Elizabeth Hernández Aponte y de Zambrano Moreira Dayra Edith, quienes confirman que la solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1064-M se informa sobre solar 01 de la manzana 09, con código predial No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, que “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao”, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-216-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-2026-286-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-096-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 009 001 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #A; La Beatriz; Mz. 09 Solar 01		
Avalúo:	\$ 2836.35		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle A	Solar #2	Calle A	Solar #5
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal “a” y “b”; respecto al literal “c”, se adjunta la certificación de riesgo Nro. 6186, de los predios 09 03 50 004 006 009 001 000 000 000, en donde la jefatura técnica de gestión de riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1057-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 051, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posecionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7722**, donde refleja que el **Solar # 01, de la Manzana “09”**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle A, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 2 con 20 metros; **Por el Este**, Calle A, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Solar #5, con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 01 de la manzana 09** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL** 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 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 # 01**, de la **Manzana "09"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



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





Informe legal No 248-PSM-GADMB-2026
Balao, 20 de agosto del 2026

24-08-2026

El. 30

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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064876; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL**, con cedula de identidad No. 0750473894; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-5309-M de fecha 08 de junio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064876; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 01, de la Manzana "09"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1064-M de 04 de agosto de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-216-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0286-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1057-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 051, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, 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, 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

A





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 secretaría general (lo subrayado es mío).

2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. – “Cumplidos 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 Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar”.

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada. **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL** solicitó la adjudicación del **solar N.º 01** de la **manzana 09**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01339, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 08 de junio de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de ocho años del solar 01 de manzana 09; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Gabriela Elizabeth Hernández Aponte y de Zambrano Moreira Dayra Edith, quienes confirman que la solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1064-M se informa sobre solar 01 de la manzana 09, con código predial No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-216-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-2026-286-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-096-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 009 001 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #A; La Beatriz; Mz. 09 Solar 01		
Avalúo:	\$ 2836,35		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle A	Solar #2	Calle A	Solar #5
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 6186, de los predios 09 03 50 004 006 009 001 000 000 000, en donde la jefatura técnica de gestión de riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1057-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 051, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la poseionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7722**, donde refleja que el **Solar # 01, de la Manzana "09"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle A, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 2 con 20 metros; **Por el Este**, Calle A, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Solar #5, con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 01 de la manzana 09** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. INFANTE DUARTE GILDA MARIBEL** 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 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 # 01**, de la **Manzana "09"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-009-001-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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





Informe legal No 251-PSM-GADMB-2026

Balao, 20 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0062426; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES**, con cedula de identidad No. 0918482357; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-1318-M de fecha 18 de febrero de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0062426; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 15, de la Manzana "12"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0159-M de 23 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-035-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-092-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0401-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 008, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, 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".

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA GENERAL

24 ABO 2026

11:30



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



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, 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*



4



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

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

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada, **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES** solicitó la adjudicación del **solar N.º 15** de la **manzana 12**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00220, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 02 de febrero de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de 20 años del solar 15 de manzana 12 además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Víctor Manuel Duchitanga Quichimbo, y Adres Alexander Blacio Espinoza quienes confirman que la solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0259-M se informa sobre solar 15 de la manzana 12, con código predial No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-035-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-2026-092-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-079-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 012 015 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 12 Solar 15		
Avalúo:	\$ 3440.14		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #16	Solar #14	Solar #6	Calle 1
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b", respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 5708, de los predios 09 03 50 004 006 012 015 000 000 000, en donde la Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0401-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 008, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posesionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7755**, donde refleja que el **Solar # 15, de la Manzana "12"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 16, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 14 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 6, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 1, con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, siendo su último movimiento un adendum.- Resolución Administrativa de la Segunda Etapa de Partición y Adjudicación del Sector la Beatriz, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, 07 de mayo de 2019.

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 15 de la manzana 12** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES** 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



4



cumplimiento a 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 # 15**, de la **Manzana "12"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,


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





Informe legal No 251-PSM-GADMB-2026
Balao, 20 de agosto del 2026

24-08-2026
11:30
ALC

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

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0062426; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES**, con cedula de identidad No. 0918482357; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-1318-M de fecha 18 de febrero de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0062426; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 15, de la Manzana "12"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0159-M de 23 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-035-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-092-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0401-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 008, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, 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, 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 las rías, 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 secretaría general (lo subrayado es mío).

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada. **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES** solicitó la adjudicación del **solar N.º 15** de la **manzana 12**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00220, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 02 de febrero de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de 20 años del solar 15 de manzana 12 además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Víctor Manuel Duchitanga Quichimbo, y Adres Alexander Blacio Espinoza quienes confirman que la solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0259-M se informa sobre solar 15 de la manzana 12, con código predial No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-035-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-2026-092-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-079-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 012 015 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 12 Solar 15		
Avalúo:	\$ 3.440,14		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #16	Solar #14	Solar #6	Calle 1
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 5708, de los predios 09 03 50 004 006 012 015 000 000 000, en donde la Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0401-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 008, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posesionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7755**, donde refleja que el **Solar # 15, de la Manzana "12"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 16, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 14 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 6, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 1, con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, siendo su último movimiento un adendum.- Resolución Administrativa de la Segunda Etapa de Partición y Adjudicación del Sector la Beatriz, que fue inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, 07 de mayo de 2019.

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 15 de la manzana 12** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. GUTIÉRREZ CEPEDA MARÍA MERCEDES** 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 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 # 15**, de la **Manzana "12"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-012-015-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cárdenas
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 258-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –


En 24/08/2026
16H 50

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, ubicado en el Reto. Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por la señora ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, con cédula de identidad No. 0701388993; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2025-8942-M, de 16 de octubre del 2025, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0060148, de 23 de septiembre de 2025, mediante el cual la señora ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, con cédula de identidad No. 0701388993, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, ubicado en el Reto. Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao; 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."

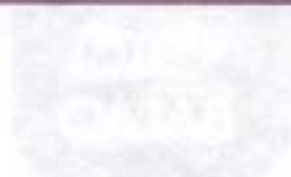
2.3.- El Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la 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 ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0060148, de 23 de septiembre de 2025, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 10, de la Manzana "18", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Predial Urbano, Copia de Cédula de Identidad, Certificación de no adeudar, Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, y Ficha Registral-Bien Inmueble # 6293.

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-049-M, de 25 de marzo de 2026, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural (E), quien para el efecto informa que, Solar # 10, de la Manzana "18", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, tiene los siguientes linderos y mensuras, como se detalla a continuación:





Además informa: "b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, predio que no cuenta con construcción, solo un cerramiento del solar, además de contar con pilares de hormigón armado", "d) el predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regularización urbana".

3.2.- Mediante memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-364-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el bien inmueble identificado con código predial # 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, consta en los registros catastrales, con la siguiente información:

Dirección	CIEN FAMILIAS	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 10 - Manzana # 18	
Norte:	Solar # 11	35,00 m.
Sur:	Solar # 09	35,00 m.
Este:	Solar # 07	20,00 m.
Oeste:	CALLE S/N	20,00 m
Area:	700,00 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", "si existe construcción".

De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 5136, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, se encuentra a nombre de ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, el predio consta con un superficie de 687,58 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 16.106,19 dólares de estados unidos de américa; valor será referencia para el trámite de legalización.

3.3.- El Ing. Adrean Pesantez Reyes, en su calidad de Director de Gestión de Medio Ambiente, Riesgo y Fomento Productivo, emite memorando No. GADMB-DGMA-RyFP-2026-0135-M, de 26 de mayo de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, 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. 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, ubicado dentro de la jurisdicción del cantón Balao, Rcta, Cien Familias, 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 Declaración Juramentada # 001-002-000035422-20250903000P02060, de 29 septiembre de 2025, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica González Jiménez Notaria Primera del Cantón Balao, la señora ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, que se encuentra en posesión por más de seis años del Lote número sesenta y dos, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, Provincia del Guayas; que la posesión que mantiene es pacífica ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo de posesión.

3.5.- De la revisión de las Ficha Registrales – Bien Inmueble # 6293, emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, y que se encuentra adjunta al trámite; se concluye que la señora ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, no tiene título alguno, sobre el solar materia de este trámite.

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-2026-364-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral 09-03-50-005-001-018-010-000-000-000, denominado como **Solar # 10**, de la **Manzana "18"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-049-M, de 25 de marzo de 2026, suscrito por la Coordinación de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** de la señora ESTELA MERCEDES PESANTEZ TINOCO, por lo que, considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor del peticionario, el Concejo Municipal, debe **DECLARARLO COMO BIEN MOSTRENCO**, el **Solar # 10**, de la **manzana "18"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Bala, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: **Al Norte**, Solar # 11, con 35.00 metros; **Al Sur**, Solar # 09, con 35.00 metros; **Al Este**, Solar # 07, con 20.00 metros; y, **Al Oeste**, Calle Pública, con 20.00 metros; con una superficie de **700.00 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. -

