



Balao, 07 de agosto del 2026

CONVOCATORIA GADMB-032-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 13 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. 031, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 06 de agosto del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 21 de la manzana "26" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **NESTOR ANDRES DURAN ZHIGUE**, de acuerdo al informe Legal No. 235-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 19 de la manzana "33" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **SANDY MARIBEL CAIN GUAMAN**, de acuerdo al informe Legal No. 234-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-001-012-000 000-000, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA** de acuerdo al informe Legal No. 233-PSM- GADMB-2026,





suscrito por el Ab. Carlos Zerna, 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 09-03-50-005-001-003-005-000 000-000, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO** de acuerdo al informe Legal No. 230-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
7. Conocimiento y Autorización para que la Alcaldesa Sra. Sandy Gómez Quezada suscriba Comodato de Prestación de Uso de Suelo de espacio físico, muebles y menajes de los Centros de Desarrollo Infantil CDI, Espacios Activos de Adultos Mayores, a favor de la Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas, de acuerdo al informe Legal No. 0244-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,


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





Informe legal No 235-PSM-GADMB-2026

Balao, 03 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. 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0061052; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el Sr. Duran Zhigue Nestor Andres, mediante su apoderada la Sra. Zhigue Zhigue Maritza del Cisne, con cedula de identidad No. 0106291552; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-9792-M de fecha 21 de noviembre de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0061052; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **Sr. Duran Zhigue Nestor Andres**, mediante su apoderada la Sra. Zhigue Zhigue Maritza del Cisne, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 21, de la Manzana "26"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0965-M de 22 de julio de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-187-M; y el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-0489-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1675-M de fecha 22 de diciembre de 2025, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 023, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000, 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 posesionarios; 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





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, el administrado Sr. Duran Zhigue Néstor Andrés, mediante su apoderada la Sra. Zhigue Zhigue Maritza del Cisne solicitó la adjudicación del **solar N.º 21** de la **manzana 26**, ubicado en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20250903000P02479, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 19 de noviembre del 2025, en donde el Sr. Duran Zhigue Néstor Andrés, mediante su apoderada la Sra. Zhigue Zhigue Maritza del Cisne, declara sobre la posesión de por más de diez años del solar 21 de manzana 26; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Angela Semira Llerena Albarracín y Ángel Guillermo Sánchez Paredes, quienes confirman que el solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.





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

3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0965-M se informa sobre solar 19 de la manzana 33, con código predial No. 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-0187-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-DGPYOT-CAYC-2025-0489-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-40-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 026 021 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #4; La Beatriz; Mz. 26 Solar 21		
Avalúo:	\$ 3536.97		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #22	Solar #20	Solar #9	Calle 4
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. GADMB-DGMAYR-2025-0626-IT, del predio 09 03 50 004 006 026 021 000 000 000, en donde el Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1675-M de fecha 22 de diciembre de 2025, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 023, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7884**, donde refleja que el **Solar # 21, de la Manzana "26"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 22, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 20 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 9, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 4, 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,



[Handwritten signature]



esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del **solar 21 de la manzana 26** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el Sr. Duran Zhigue Néstor Andrés, ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dicho bien municipal. En tal virtud, se **RECOMIENDA** a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del **Solar # 21, de la Manzana "26"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-021-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 234-PSM-GADMB-2026

Balao, 03 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. 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0065169; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. CAIN GUAMAN SANDY MARIBEL**, con cedula de identidad No. 0604323220; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-5880-M de fecha 23 junio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0065169; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. CAIN GUAMAN SANDY MARIBEL**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 19, de la Manzana "33"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0964-M de 22 de julio de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-181-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0312-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1105-M de fecha 22 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 053, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, 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).- *San 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. 425.- *"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, las cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseedores; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo".*

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

2.4.4.- El Art. 14.- *Reconocimiento de la Tenencia.- "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes*

✍





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

2.4.5.- El Art 16.- indica los requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en 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. CAIN GUAMAN SANDY MARIBEL** solicitó la adjudicación del **solar N.º 19** de la **manzana 33**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante las especies valoradas antes detalladas, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01460, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 18 de junio de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de diez años del solar 19 de manzana 33; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Mariana Isabel Gualli Rigchag y Joselyn Gabriela Oquendo Peñafiel, 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-2026-0964-M se informa sobre solar 19 de la manzana 33, con código predial No. 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-0181-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-2026-0312-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-101-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 033 019 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 33 Solar 19		
Avalúo:	\$ 4602.07		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle E	Solar #18	Solar 1	Calle 3
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. 6211, de los predios 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, 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-2026-1105-M de fecha 22 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 053, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8098**, donde refleja que el **Solar # 19, de la Manzana "33"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle E, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 18 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 1, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 3, 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 19 de la manzana 33** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. CAIN GUAMAN SANDY 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



[Handwritten signature]



cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dicho bien municipal. En tal virtud, se **RECOMIENDA** a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del **Solar # 19**, de la **Manzana "33"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-033-019-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 233-PSM-GADMB-2026

Balao, 03 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, ubicado en el Rcto. Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por el señor MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, con cedula de identidad No. 171377584-7; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- **Antecedentes.-** Con memorándum No GADMB-SG-2026-0973-M, de 23 de julio del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0062156, de 23 de enero de 2026, mediante el cual, el señor MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, con cédula de identidad No. 171377584-7, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, ubicado en el Rcto. 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".



8



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.-** El Administrado MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0062156, de 23 de enero de 2026, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio **Solar # 12, de la Manzana "01"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Predial Urbano, Copia de Cédula de Identidad, Certificación de no adeudar, y Certificado: 0003 Orden-RPyMB-0028-2026.

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-124-M, de 02 de junio 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 # 12, de la Manzana "01"**, 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: "Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, un predio que cuenta con construcción de hormigón armado de una planta, carácter residencial; la misma que se encuentra en buen estado. Que de conformidad al certificado :0003 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado. El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana".

3.2.- Mediante memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-335-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el bien inmueble identificado con código predial # 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, consta en los registros catastrales, con la siguiente información:

Dirección	CIEN FAMILIAS	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 12 - Manzana # 01	
Norte:	Familia Pua	10.00 m.
Sur:	Calle S/N	10.00 m.
Este:	Solar Juana Toapanta	30.00 m.
Oeste:	Solar Sr. Lorenzo Maldonado	30.00 m.
Area:	300,00 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".

De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 4987, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae, que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, se encuentra a nombre de MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, en calidad de posesionario, el predio consta con un superficie de 300 metros cuadrados, el mismo que tiene un área de construcción de 67,50 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 6.938,83; valor referencial para el trámite de legalización.

3.3.- El Ing. Adrean Pesantez Reyes, en su calidad de Director de Gestión de Medio Ambiente y Fomento Productivo, emite memorando No. GADMB-DGMAyFP-2026-0025-M, de 29 de enero de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, 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 y Fomento Productivo, determina que el bien inmueble con código catastral Nro. 090350005001001012000000000, ubicado en el Recinto Cien Familias del Cantón Balao, no se encuentra localizado dentro de una zona de riesgo. Por tanto, no existen restricciones técnicas desde el componente de gestión de riesgos, por lo tanto, puede continuar con el proceso de declaratoria del mencionado predio como bien mostrenco, conforme a lo establecido en la normativa municipal vigente".

3.4.- De la revisión del Certificado: 0003 Orden-RPyMB-0028-2026, de fecha 13 de enero de 2026, emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, y que se encuentra adjunta al trámite; se concluye que el señor MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, 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-2026-335-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-001-012-000-000-000, denominado como Solar # 12, de la Manzana "01", ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-124-M, de 02 de junio de 2026, suscrito por la Coordinación de Plancamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** del señor MAXIMO PRIMITIVO FALCONES SILVA, 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 # 12, de la Manzana "01", ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Bala, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: **Al Norte**, Familia Pua, con 10.00 metros; **Al Sur**, Calle sin nombre, con 10.00 metros; **Al Este**, Solar Juana Toapanta, con 30.00 metros; y, **Al Oeste**, Solar Sr. Lorenzo Maldonado, con 30.00 metros; con una superficie de **300.00 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. -





Informe legal No 230-PSM-GADMB-2026

Balao, 31 de julio del 2026

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



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, ubicado en el Reto. Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por el señor OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, con cedula de identidad No. 0912592888; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2026-6423-M, de 07 de julio del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0065415, de 07 de julio de 2026, mediante el cual, el señor OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, con cédula de identidad No. 0912592888, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, 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.- El Administrado OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0065415, de 07 de julio de 2026, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 05, de la Manzana "03", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Predial Urbano, Copia de Cédula de Identidad, Certificación de no adeudar, Escritura Pública de Declaración Jamentada de Posesión, y Ficha Registral-Bien Inmueble # 8356, 8407, y 8355.

3.1.- Mediante memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-192-M, de 23 de julio de 2026, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural (E), quien para el efecto informa que, Solar # 05, de la Manzana "03", 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: "Durante la inspección se verificó que las dimensiones levantadas en campo coinciden con las establecidas en campo. Asimismo, se constató que el predio mantiene una edificación de una planta construida en hormigón armado, destinada a uso residencial, con cubierta metálica, además de cerramiento perimetral de madera, observándose que las edificaciones presentan un buen estado de conservación. Es de mencionar que el predio materia del presente trámite, no forma parte de los planes de regulación urbana".

3.2.- Mediante memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-338-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el bien inmueble identificado con código predial # 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, consta en los registros catastrales, con la siguiente información:

Dirección	CIEN FAMILIAS	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 05 - Manzana # 03	
Norte:	Calle S/N	9,00 m.
Sur:	Solar # 07	9,75 m.
Este:	Solar # 06	28,40 m.
Oeste:	Solar # 04	28,20 m.
Area:	265,55 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".

De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 4996, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae, que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, se encuentra a nombre de OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, el predio consta con un superficie de 265,55 metros cuadrados, el mismo que tiene un área de construcción de 37,92 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 5845,07; valor será referencia para el trámite de legalización.

3.3.- La Ing. Marcela Navarrete Cochancela, en su calidad de Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, emite memorando No. GADMB-DGMA-RyFP-2026-0192-M, de 16 de julio de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, 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.



090350005001003005000000000, ubicado en la calle pública del Recinto Cien Familias del Cantón Balao, no se encuentra localizado dentro de una zona de riesgo. Por tanto, no existen restricciones técnicas desde el componente de gestión de riesgos, por lo tanto, puede continuar con el proceso de declaratoria del mencionado predio como bien mostrenco, conforme a lo establecido en la normativa municipal vigente”.

3.4.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada # 001-002-000039545-20260903000P01608, de 06 julio de 2026, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica González Jiménez Notaria Primera del Cantón Balao, el señor OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, que es poseionario del predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, siendo una posesión pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño por más de dieciseis años.

3.5.- De la revisión de las Ficha Registrales – Bien Inmueble # 8356, 8407, y 8355, emitida por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, y que se encuentra adjunta al trámite; se concluye que el señor OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, 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-2026-338-M, de 29 de julio de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-003-005-000-000-000, denominado como Solar # 05, de la Manzana “03”, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-192-M, de 23 de julio de 2026, suscrito por la Coordinación de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** del señor OSWALDO ERNESTO YEPEZ CHAPIRO, 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 # 05, de la manzana “03”, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Bala, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: Al Norte, Calle S/N, con 9.00 metros; Al Sur, Solar # 07, con 9.75 metros; Al Este, Solar # 06, con 28.40 metros; y, Al Oeste, Solar # 04, con 28.20 metros; con una superficie de 265,55 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. -



Criterio Jurídico para la suscripción de Comodato de préstamo de uso a favor de Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas

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

vie, 07 de ago de 2026 09:55

Asunto : Criterio Jurídico para la suscripción de Comodato de préstamo de uso a favor de Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas

1 ficheros adjuntos

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

Para o CC : Johana Alejandra Loe de la Cruz <jloar@municipiodebalao.gob.ec>, Elsa Ruth Zuñiga Oquendo <ezuniga@municipiodebalao.gob.ec>, Priscilla Edilma Triviño Potes <priscilla.trivino@municipiodebalao.gob.ec>, Christian Omar León Franco <christian.leon@municipiodebalao.gob.ec>

Mediante la presente, sirvase a encontrar adjunto el **Informe legal No 0244-PSM-GADMB-2026**, de fecha 07 de agosto de 2026, en relación al memorándum No GADMB-AG-2026-7041-M del 21 de julio del 2026, al que se adjunta oficio de la Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas; mediante la cual solicita en préstamo Bienes Inmuebles, Equipamientos y Menajes de los Centros de Desarrollo Infantil CDI, Espacios Activos de Adultos Mayores, que se mantienen esta jurisdicción cantonal.

— **Informe legal No 0244-PSM-GADMB-2026-signed.pdf**
490 KB



07/08/2026
10430



Informe legal No 0244-PSM-GADMB-2026

Balao, agosto 07 del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

Referencia: En relación al memorándum No GADMB-AG-2026-7041-M del 21 de julio del 2026, al que se adjunta oficio de la Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas; mediante la cual solicita en préstamo Bienes Inmuebles, Equipamientos y Menajes de los Centros de Desarrollo Infantil CDI, Espacios Activos de Adultos Mayores, que se mantienen esta jurisdicción cantonal; de lo cual emito el siguiente informe legal:

1.-Antecedentes. – Con oficio del 17 de julio del 2026 la Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas, con R. U. C. 0993061352001, aprobada por la Dirección Distrital del Ministerio de Inclusión Económica y Social, mediante Resolución No MIES-CZ-8-DDG2-2017-0052-R del 6 de noviembre del 2017, la que según Código SUIOS No 0000118431 del Ministerio de Desarrollo Humano, se encuentra registrado como representante legal el señor José Luis Villon Reyes; quien solicita en préstamo Bienes Inmuebles, Equipamientos y Menajes de los Centros de Desarrollo Infantil CDI, Espacios Activos de Adultos Mayores; que mantiene el GAD Municipal, en esta jurisdicción cantonal, de Balao; una vez que con fecha 12 de junio del 2026, han firmado Convenio de Cooperación Técnico Económico No DI-05-09D17-32070-D, entre el Ministerio de Desarrollo Humano-MDH, y la Organización Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas; para la Implementación de Servicios de Centros de Desarrollo Infantil; con cobertura en las Unidades de Atención Tesoritos de San Antonio de Balao; Caritas de Ángel; y Mi Segundo Hogar.

1.1.- Con memorándum No GADMB-DGDS-CClyPS-2026-224-M del 22 de julio del 2026, mediante el cual hace la entrega del inventario de bienes de larga duración y bienes de control que se encuentran en las instalaciones de los Centros de Desarrollo Infantil Mi Segundo Hogar, Caritas de Ángel, Tesoritos de San Antonio de Balao; que lo conforman 53 catres de polietileno para niños, en regular estado; 10 sillas plásticas, en estado inservible; 39 sillas plásticas, 28 en buen estado y 11 inservibles; 1 mesa de madera para bebe, en regular estado, 1 mesa de madera para bebe, en buen estado; 1 mesa para bebe de madera, en buen estado; 1 mesa para bebe de madera, en regular estado; 75 sillas para bebe de madera, 73 en buen estado, y 2 en mal estado; 36 sillas plásticas, 4 en regular estado, 26 en buen estado, y seis inservibles; 45 catres cunas, 31 en regular estado, y 14 inservibles; 53 catres de polietileno, en regular estado; 10 sillas plásticas, inservibles; 39 sillas plásticas, 28 en buen estado, y 11 inservibles; enseres que mantiene el GAD Municipal, que eran utilizados cuando mantenía convenio con el entonces MIES. Además, el GAD Municipal, mantiene locales propios, y otros arrendados.

2.- Base legal del comodato. – El Art. 226 de la Constitución de la Republica del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; y que, la administración pública





constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

2.1.- El Art. 238 de la Carta Magna del Estado, manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

2.2.- En Inciso tercero del Art. 5 del COOTAD, establece que La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.

2.3.- El Literal a) del Art. 54 del COOTAD., establece que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: 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.

2.4.- El Art. 59 del COOTAD., señala que el alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral; y que, le corresponde al alcalde o alcaldesa, Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; de acuerdo a lo señalado en el Literal a) del Art. 60 del mismo marco legal.

2.5.- El Literal f) del Art. 331 del COOTAD., manifiesta que le está prohibido al ejecutivo del GAD Municipal, prestar o hacer que se dé en préstamo: fondos, materiales, herramientas, maquinarias o cualquier otro bien de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados para beneficio privado o distraerlos bajo cualquier pretexto de los específicos destinos del servicio público, exceptuándose en caso de emergencia.

2.6.- El Art. 441 del COOTAD., manifiesta que para el comodato de bienes de los gobiernos autónomos descentralizados se observarán, en lo que fuere aplicable, las reglas relativas al comodato establecidas en el Libro IV del Código Civil, con excepción de aquellas que prevén indemnizaciones a favor del comodatario por la mala condición o calidad del bien prestado.

2.7.- El Art. 2077 del Código Civil, establece que comodato o préstamo de uso es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso, en el que, el comodante conserva sobre la cosa prestada todos los derechos que antes tenía, pero no su ejercicio, en cuanto fuere incompatible con el uso concedido al comodatario; de acuerdo a lo señalado en el Art. 2079 del mismo marco legal.

2.8.- El Art. 77 del Reglamento General Sustitutivo Para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público, expedido por la Contraloría General del





Estado, mediante Acuerdo No 067-CG-2018 del 30 de noviembre del 2018, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No 388 del 14 de diciembre del 2018, establece que entre las entidades u organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento o éstas con Instituciones del sector privado que realicen labor social u obras de beneficencia sin fines de lucro se podrá efectuar, principalmente, los siguientes actos de transferencia de dominio de bienes: remate, compraventa, transferencia gratuita, donación, permuta y chatarrización; pero que en los Actos que no se transfiere el dominio de los bienes. - Entre las entidades u organismos señalados en el artículo 1 del presente Reglamento o éstas con instituciones del sector privado que realicen labor social u obras de beneficencia sin fines de lucro se podrá efectuar, principalmente, los siguientes actos en los cuales no se transfiere el dominio de los bienes: **comodato, traspaso de bienes y destrucción**; de acuerdo a lo indicado en el Art. 78 del mismo marco Normativo.

2.9.- El Art. 158 del Reglamento ibidem, establece que se podrá celebrar contrato de comodato de bienes muebles o inmuebles entre entidades y organismos del sector público y personas jurídicas del sector privado que, por delegación realizada de acuerdo con la ley, presten servicios públicos, siempre que dicho contrato se relacione con una mejor prestación de un servicio público, se favorezca el interés social, se establezcan las correspondientes garantías y esté debidamente autorizado por la máxima autoridad, o su delegado, de la entidad u organismo, de acuerdo con la ley y este Reglamento(...). Los contratos de comodato con entidades privadas podrán renovarse siempre y cuando se cumplan las condiciones señaladas en el inciso anterior y no se afecte de manera alguna el interés público (...). Al fin de cada año, la entidad u organismo comodante evaluará el cumplimiento del contrato, y, de no encontrarlo satisfactorio, pedirá la restitución de la cosa prestada sin perjuicio de ejecutar las garantías otorgadas. La entidad comodante está obligada a incluir estipulaciones expresas que establezcan las condiciones determinadas en el primer inciso del presente artículo.

3.- Análisis del tema del Comodato. - Por un lado, se puede establecer que el GAD Municipal de Balao, es una persona de derecho público, con autonomía administrativa, financiera, y administrativa; y por otro lado, que la Fundación de Asistencia Social Pintando Sonrisas, es una persona jurídica de derecho privado; la que ha firmado Convenio de Cooperación Técnico Económico No DI-05-09D17-32070-D, con el Ministerio de Desarrollo Humano-MDH, para la Implementación de Servicios de Centros de Desarrollo Infantil; con cobertura en las Unidades de Atención Tesoritos de San Antonio de Balao; Caritas de Ángel; y Mi Segundo Hogar, de esta jurisdicción cantonal de Balao; relación contractual que anteriormente la mantenía el GAD Municipal de Balao; por lo que ha mantenido espacios físicos, y equipamientos y menajes; por lo que al ya no mantener convenio de esa naturaleza con la entidad del Estado, cuenta con esos implementos, que han sido adquiridos para prestar servicios a grupos de atención prioritarios; por lo que para el efecto de poderle dar el uso pertinente, se ha realizado la constación física e inventario de los bienes de larga duración; los que han sido informados por la Coordinadora de Convenios Interinstitucionales y Promoción Social, al Director de Gestión de Desarrollo Social (E), con memorándum No GADMB-DGDS-CClyPS-2026-224-M del 22 de julio del 2026, quien detalla la existencia y estado los equipamientos y menajes, que permanecen en los espacios físicos, donde





funcionan las Unidades de Atención Tesoritos de San Antonio de Balao; Caritas de Ángel; y Mi Segundo Hogar.

3.1.- En cuanto a la legalidad de la entrega en uso en comodatos de los espacios físicos, y equipamientos y menajes, se debe dejar constancia, en convenio con el MIES, fueron adquiridos para prestar servicio a niñas, niños, y adultos mayores, que forman parte de grupos de atención prioritaria; a los cuales las instituciones del Estado, le deben dar protección; y siendo en la actualidad que la Fundación solicitante, mantiene Convenio de Cooperación Técnico Económico No DI-05-09D17-32070-D, con el Ministerio de Desarrollo Humano-MDH, para que preste servicio a las Unidades de Atención Tesoritos de San Antonio de Balao; Caritas de Ángel; y Mi Segundo Hogar, de esta jurisdicción cantonal de Balao; corresponde al GAD Municipal, cooperar para que esos bienes presten servicio a esos grupos; mediante la entrega en Comodato, a través de la Fundación solicitante, la que es una persona jurídica de derecho privado sin fines de lucro; contrato que se encuentra previsto en el COOTAD, y autorizado realizarlos tanto en el Art. 78 y 157 del Reglamento General Sustitutivo para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los Bienes e Inventarios del Sector Público; acto, que debe efectuarse con autorización del Órgano Legislativo Municipal, al tenor de lo señalado en el Literal j) del Art. 331 del COOTAD, en concordancia con lo establecido en el Art. 441 del mismo cuerpo legal; aplicándose para el efecto como norma general, las disposiciones del Código Civil; por lo que bajo el amparo de las normativas legales citadas, es pertinente atender lo solicitado por la Fundación; previa autorización del Concejo Municipal.

4.- **Conclusión y recomendación.** – Con los antecedentes expuestos, y bajo las normativas constitucionales y legales, se puede establecer que la Fundación solicitante que se le conceda en préstamo de uso, es una persona jurídica de derecho privado, legalmente constituida; con las que el GAD Municipal, por autorización del Órgano Legislativo, puede suscribir comodatos de préstamo de uso, de acuerdo a lo señalado en el Acuerdo No 067-CG-2018, expedido por la Contraloría General del Estado; por lo que soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, autorice la suscripción de Comodato de préstamo de uso, tanto de los equipamiento como de los espacios físicos donde han venido funcionando las Unidades de Atención Tesoritos de San Antonio de Balao; Caritas de Ángel; y Mi Segundo Hogar, de esta jurisdicción cantonal de Balao; por el plazo que acordado en el convenio suscrito con el Ministerio de Desarrollo Humano; a fin de que dichos bienes municipales, presten servicio en el fin para el cual fueron adquiridos.

Lo que comunico a usted para los fines legales pertinentes.

Muy Atentamente,



Escánelo para verificar la autenticidad del documento.
CARLOS DAVID ZERNA
CADENA

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Dirección de Gestión de Desarrollo Social (e),
Dirección de Gestión Administrativa,
Concejo Municipal, y,
Archivo. –



Comercio 200 y
5 de Junio



[+593-4] 274-6200



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