



Balao, 14 de septiembre del 2026

CONVOCATORIA GADMB-037-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 17 de septiembre 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. 036, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 10 de septiembre del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 18 de la manzana "D", identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-017-014-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización "**Lotización Mira Flores**" de la Cabecera Cantonal de Balao, solicitado por el señor **PAOLO GUZMAN GUAMAN** con número de cédula **0704683887**.
4. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 07 de la manzana "07", identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-008-007-000-000-000**, ubicado en el sector de la "**Lotización San Carlos I**" del Recinto San Carlos de esta jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA** con número de cédula **0702229808**.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 36 de la manzana "29" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000, ubicado en la Lotización "**La Beatriz**" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **EDWIN JACINTO ZAMORA VALDEZ**, de acuerdo al informe Legal No. 271-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
6. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 03 de la manzana "16 A" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-003-016-000-000-000, ubicado en la Lotización "**La Beatriz**" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia





del Guayas, solicitado por la señora **MARIA ESTHER PLACENCIO MACIAS**, de acuerdo al informe Legal No. 282-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

7. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 18 de la manzana "43" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-018-043-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MELCHOR SAYAGO MALAN**, de acuerdo al informe Legal No. 280-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,


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





Informe legal No. 267-PSM-GADMB-2026

Balao, 31 de agosto del 2026



Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

Referencia: Informe Legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del Solar # 18, de la manzana "D", identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-017-014-000-000-000, ubicado en la Lotización "Miraflores", de esta cabecera cantonal de Balao; a favor del poseionario PAOLO GUZMAN GUAMAN, portadora de cédula de identidad # 0704683887.

En su Despacho:

1.- Antecedente.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-7456-M, de 30 de julio de 2026, emitido por la Secretaria General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 0065896, de 29 de julio de 2026, relacionado con el trámite de Expropiación Especial y Adjudicación.

1.1.- El señor PAOLO GUZMAN GUAMAN, solicita mediante especie valorada No. 0065896, de 29 de julio de 2026, la legalización por **expropiación especial y adjudicación**, del Solar # 18, de la manzana "D", identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-017-014-000-000-000, ubicado en la Lotización "Miraflores", de esta cabecera cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Cédula de Identidad; Pago de impuestos prediales; Certificado de no adeudar; Certificado del Registro de la Propiedad.

2.- Base legal del tema.- El Art. 1 de la constitución de la República del Ecuador, señala que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico; que, Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que, Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte; como lo manifiestan los No 2 y 3 del Art. 11 del mismo marco constitucional.

2.1.- El Art. 30 de la Constitución; manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; en concordancia con lo establecido en el No 26 del Art. 66 de la carta Magna del Estado, que señala, que 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.

8



2.2.- El No 2 del Art. 264 de la Constitución, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”.

2.3.- El Art. 238 de la Constitución, establece 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; y que, Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 240 de la misma Carta Magna.

2.4.- El Art. 321 de la Constitución 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 su función social y ambiental.

2.5.- El Art. 715 del Código Civil, establece 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 justifica serlo; en concordancia a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal, que señala que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

2.6.- El Art. 53 del COOTAD., manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y el Literal b) del Art. 57 de la misma norma, señala que al Concejo Municipal le corresponde, regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

2.7.- El Art. 596 del COOTAD., manifiesta que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades: 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa; 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.



2.8.- El Concejo Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 12 y 19 de septiembre del 2017, aprobó la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017; la que en su Capítulo III determina el procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Balao.

2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- **Análisis.-** El señor **PAOLO GUZMAN GUAMAN**, mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada # 20260903000P01847, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica Gonzalez Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 28 de julio del 2026, declaró *"a) Afirmando que me encuentro en Posesión por más de VEINTE años, del solar signado con el número DIECIOCHO, de la manzana D, ubicado en el sector de la Lotización Miraflores, de la zona urbana del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que la posesión que mantengo sobre el solar antes indicados es Pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en dicho inmueble; c) Que dentro del solar se encuentra una construcción de cemento tipo villa, la misma que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante el organismo competente; e) El solar fue adquirido mediante CESIÓN DE DERECHOS DE POSESIÓN, inmueble cuya posesión le perteneció al señor: SEGUNDO GUAMAN ALOMOTO; f) Que he pagado el impuesto predial del año en curso del bien en mención."*, manifiesto con el que se confirma la posesión ejercida sobre el predio materia de este trámite.

3.1.- Para el presente trámite se adjunta la **Ficha Registral No. 11133**, certificado otorgado por la Ab. Cecilia Salazar González, en calidad de Registradora de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao, el 27 de julio del 2026; del cual se desprende que, **Solar # 18, de la manzana "D"**, ubicado en la **Lotización "Miraflores"**, de esta cabecera cantonal de Balao, es de propiedad Compañía **BALAOMAR S.A.**; el predio consta con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar # 5, con 8.00 metros; **Por el Sur**, Calle Pública, con 8.00 metros; **Por el Este**, Solar # 17, con 24.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar # 19, con 24.00 metros.

Se observa que en certificado no se describe la superficie del terreno, además se certifica que de esta propiedad se legalizó un parte del solar, con un superficie de 86.40 metros cuadrados a favor del señor Raúl Gilberto Guamán Salazar y Julia Isaura Aucay Curillo.



3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-388-M, de 25 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros (E), que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio está registrado con código catastral No. **09-03-50-001-001-017-014-000-000-000**; se encuentra identificada con **Ficha Predial Urbana No. 187**, con los siguientes detalles:

Contribuyente:	GUZMAN GUAMAN PAOLO		
Código:	09-03-50-001-001-017-014-000-000-000		
Ubicación:	Zona Urbana de Miraflores		
Dirección:	Geronimo Espinoza		
Superficie:	105.60 metros cuadrados		
Norte	Sur	Este	Oeste
SOLAR # 5	CALLE GERONIMO ESPINOZA	PARTE DEL SOLAR # 18	SOLAR # 19
4.40 m	4.40 m	24.00 m	24.00 m
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR TERRENO)			\$8.648,43

De análisis de la Ficha Predial Urbana No. 187, la misma que está adjunta al antes mencionado informe, se observa que de este predio se desmembró un área de 86.40 metros cuadrados, mediante instrumento público, el 11 de enero de 2011.

3.3.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-2026-1228-M, de 25 de junio de 2026, informa que el predio identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-017-014-000-000-000**, código que corresponde el **Solar # 18, de la manzana "D"**, ubicado en la **Lotización "Miraflores"**, de esta cabecera cantonal de Balao, **no se encuentra afectado dentro de los planes de regulación urbano del cantón Balao – provincia del Guayas.**

3.4.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2026-0875-M, de 27 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el **Solar # 18, de la manzana "D"**, ubicado en la **Lotización "Miraflores"**, de esta cabecera cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-017-014-000-000-000**, **no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.**

4.- **Conclusión y Recomendación.-** De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del **Solar # 18, de la manzana "D"**, ubicado en la **Lotización "Miraflores"**, de esta cabecera cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-017-014-000-000-000**, a nombre de la **Compañía BALAOMAR S.A.**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el señor **PAOLO GUZMAN GUAMAN**; actos posesorios que se corroboran con la Escritura Pública de Declaración



Juramentada # 20260903000P01847; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, y de Gestión de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del GAD Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándoselo a petionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el señor **PAOLO GUZMAN GUAMAN**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, declare **LA EXPROPIACIÓN ESPECIAL del Solar # 18, de la manzana "D"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-017-014-000-000-000, ubicado en la **Lotización "Miraflores"**, de esta cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, con Solar # 5, con 4.40 metros; **Por el Sur**, con Calle Gerónimo Espinoza, con 4.40 metros; **Por el Este**, con Parte del Solar # 18, con 24.00 metros; y, **Por el Oeste**, con Solar # 19, con 24.00 metros, con una **superficie 105.60 metros cuadrados**; que se encuentra a nombre de la **Compañía BALAOMAR S.A.**; y sean **adjudicado al petionario PAOLO GUZMAN GUAMAN**; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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 Municipales.
Archivo. -





Informe legal No 277-PSM-GADMB-2026
Balao, 04 de septiembre del 2026.

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

2026 07 SEP 2026
09.30
EC

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

Referencia: Informe Legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del Solar número 07, de la manzana 07, ubicado en el sector de la Lotización Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, 210,86 metros cuadrados; identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000; solicitado por el señor ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA, portadora de la cédula de identidad No. 070222980-8.

En su Despacho:

1.- **Antecedente.-** Con memorándum No. GADMB-SG-2026-5576-M, de 16 de junio de 2026, emitido por la Secretaría General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 0065029, de 16 de junio de 2026, relacionado con el trámite de Expropiación Especial y Adjudicación.

1.1.- El administrado ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA, mediante especie valorada No. 0065029, de 16 de junio de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del Solar número 07, de la manzana 07, con una superficie 210,86 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Cédula de Identidad; Pago de impuestos prediales; Certificado del Registro de la Propiedad; Certificado de no adeudar; Certificado de Riesgo; y Certificado de Avalúos y Catastros.

2.- **Base legal del tema.-** El Art. 1 de la constitución de la República del Ecuador, señala que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico; que, Todas las personas son iguales y gozarán de los mismos derechos, deberes y oportunidades; y que, Los derechos y garantías establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de directa e inmediata aplicación por y ante cualquier servidora o servidor público, administrativo o judicial, de oficio o a petición de parte; como lo manifiestan los No 2 y 3 del Art. 11 del mismo marco constitucional.

2.1.- El Art. 30 de la Constitución; manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; en concordancia con lo establecido en el No 26 del Art. 66 de la carta Magna del Estado, que señala, que 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 No 2 del Art. 264 de la Constitución, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón".

2





2.3.- El Art. 238 de la Constitución, establece 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; y que, Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 240 de la misma Carta Magna.

2.4.- El Art. 321 de la Constitución 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 su función social y ambiental.

2.5.- El Art. 715 del Código Civil, establece 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 justifica serlo; en concordancia a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal, que señala que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

2.6.- El Art. 53 del COOTAD., manifiesta que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y el Literal b) del Art. 57 de la misma norma, señala que al Concejo Municipal le corresponde, regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

2.7.- El Art. 596 del COOTAD., manifiesta que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los posesionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes. Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano establecerá mediante ordenanza los criterios para considerar un asentamiento humano como consolidado o cualquier otra definición que requiera a fin de viabilizar la legalización de asentamientos humanos de interés social en sus circunscripciones territoriales, en atención a sus propias realidades. De manera general, en esta modalidad de expropiación se seguirá el mismo procedimiento expropiatorio previsto en este Código con las siguientes particularidades: 1. La máxima autoridad podrá disponer administrativamente la ocupación inmediata del inmueble y estará exenta de realizar la consignación previa; 2. Los gobiernos autónomos descentralizados cantonales o distritales establecerán la cabida, superficie y linderos del terreno donde se encuentra el asentamiento humano; asimismo, realizarán un censo socio-económico de los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de posesionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

2.8.- El Concejo Municipal, en sesiones ordinarias celebradas los días 12 y 19 de septiembre del 2017, aprobó la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017; la que en su Capítulo III determina el procedimiento de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Balao.





2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformativa a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- **Análisis.-** El administrado **ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA**, con especie valorada No. 0065029, de 16 de junio de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del **Solar número 07, de la manzana 07**, con una superficie **210,86 metros cuadrados**, identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-008-007-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización "**San Carlos I**", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, que según información registral consta de la siguiente manera:

- **El Solar número 07, de la manzana 07, ubicado en la Lotización "San Carlos I", consta con los siguientes linderos y dimensiones:** Por el **Norte**, Solar signado con la letra b y solar # 08, con 20.77 metros; Por el **Sur**, Solar 06, 20.81 metros; Por el **Este**, Solar # 02, con 10.15 metros; y, Por el **Oeste**, Calle tercera, con 10.15 metros, con una **superficie 210.86 metros cuadrados**;
- El predio se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo, **Según Ficha Registral No. 1776.**

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 15 de junio de 2026, el señor **ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA**, bajo juramento declaró que se encuentra en posesión, de manera, pacífica, ininterrumpida con ánimos de señor y dueño por más de veinticinco años, del solar signado con el número cero siete, ubicado en la lotización San Carlos I, de la jurisdicción del Cantón Balao, Provincia del Guayas, con un Área 210.86 metros cuadrados, que el solar lo adquirió hace más de 25 años y no debe valor alguno, por este solar, que no tiene conflictos de tierras con mis colindantes o con terceros.

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-355-M, de 05 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio según código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, signado como Solar número 07, de la manzana 07, descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona urbana de Lotización San Carlos #1, se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:

Contribuyente:	ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA			
Código:	09-03-50-004-001-008-007-000-000-000			
Ubicación:	Lotización "San Carlos # 1, Mz: 7, Solar: 7			
Dirección:	San Carlos			
Superficie:	210.86 metros cuadrados			
Norte	Sur	Este	Oeste	
Solar b y solar # 08	Solar # 06	Solar # 02	Calle Tercera	
20.77 metros	20.81 metros	10.15 metros	10.15 metros	
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)				\$ 8.561,63

[Handwritten signature]





3.4.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-2026-1081-M, de 05 de agosto de 2026, informa que el **Solar número 07, de la manzana 07**, con una superficie 210.86 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, **"no se encuentra afectado dentro de los planes de regulación urbano del cantón Balao – provincia del Guayas"**

3.5.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2026-0884-M, de 01 de septiembre de 2026, suscrito por el Ing. Jose Herrera Diaz Director de Gestión de Obras Públicas, el **Solar número 07, de la manzana 07**, con una superficie 210.86 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, **no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.**

4.- Conclusión y Recomendación.- De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del **Solar número 07, de la manzana 07**, con una superficie 210.86 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, a nombre de los señores **Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el peticionario **ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA**; actos posesorios que se corroboran con Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 15 de junio de 2026; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, y de Gestión de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del Gad Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándose a peticionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el administrado **ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, declare la **expropiación especial del Solar número 07, de la manzana 07**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-007-000-000-000, ubicado en la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, y consta con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte, Solar signado con la letra b y Solar # 08, con 20.77 metros; Por el Sur, Solar 06, 20.81 metros; Por el Este, Solar # 02, con 10.15 metros; y, Por el Oeste, Calle tercera, con 10.15 metros, con una superficie 210.86 metros cuadrados; que se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario**



Eduardo; y sean adjudicado al peticionario ANGEL SALVADOR LOJA CARCHIPULLA; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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



Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejales Urbanos Municipales.

Archivo. —





Informe legal No 271-PSM-GADMB-2026

Balao, 01 de septiembre 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. 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064447; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el **SR. Zamora Valdez Edwin Jacinto**, con cedula de identidad No. 0915498802; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-4598-M de fecha 19 de mayo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064447; suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal; en donde el **SR. Zamora Valdez Edwin Jacinto**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 36, de la Manzana "29"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0978-M de 23 de julio de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-190-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0282-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1051-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 047, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000, 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 efectiva con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas".*

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL

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

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

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

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

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

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





inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, 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. Zamora Valdez Edwin Jacinto**, solicitó la adjudicación del **solar N.º 36 de la manzana 29**, 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 adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01143, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 18 de mayo de 2026, en donde el **SR. Zamora Valdez Edwin Jacinto**, declara sobre la posesión de por más de 20 años del solar 36 de manzana 29; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Blanca Reveca Zambrano Gómez y Jorge Roberto Zambrano Gómez, 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-2026-0978-M se informa sobre solar 36 de la manzana 29, con código predial No. 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-0190-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-2026-0282-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-100-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 029 036 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 29 Solar 36		
Avalúo:	\$ 6507,76		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle #D	Solar #35	Solar #1	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. 6091, del predio 09 03 50 004 006 029 036 000 000 000, 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-2026-1051-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 047, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000, 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 # 8003**, donde refleja que el **Solar # 36, de la Manzana "29"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle D, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 35 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 1, 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 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 del administrado en relación a la adjudicación del **solar 36 de la manzana 29** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. Zamora Valdez Edwin Jacinto**, ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este informe; dando



cumplimiento 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 # 36, de la Manzana "29", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-036-000-000-000; 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 282-PSM-GADMB-2026
Balao, 09 de septiembre del 2026

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

RECIBIDO 10 SEP 2026 13:05
SECRETARÍA

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. 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0065379; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. PLACENCIO MACIAS MARÍA ESTHER**, con cedula de identidad No. 1308428034; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-6356-M de fecha 06 de julio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0065379; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. PLACENCIO MACIAS MARÍA ESTHER**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 03, de la Manzana "16A"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1135-M de 13 de agosto de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su Informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-212-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0369-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1225-M de fecha 17 de agosto de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 059, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000, 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 afectadas al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente".*

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

2.4.3.- Art. 3.- Ámbito de aplicación. – "La presente ordenanza es aplicable para todos los siguientes casos: a) Los predios mostrencos o que se encuentren vacantes, ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y centros poblados urbanos y de expansión urbana, que, por necesidad institucional para implementar planes de desarrollo social o protección ambiental, sean considerados por el GAD Municipal de Balao, previa informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro. b) Los predios circunscritos en el perímetro urbano, zonas de expansión urbana, centros poblados urbanos, poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, que estando en posesión de personas naturales o jurídicas, no poseen un título de propiedad legítimamente reconocido; privándose con ello, de todas las 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. PLACENCIO MACIAS MARÍA ESTHER** solicitó la adjudicación del **solar N.º 03** de la **manzana 16**, ubicado 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: 20260903000P01601, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 03 de julio de 2026 en donde se afirma la posesión de por más de 11 años del solar 03 de manzana 16A; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de José Manuel Cuspe Ponce Blanca Rebeca Cedeño González quien confirma 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-2026-1135-M se informa sobre solar 03 de la manzana 16, con código predial No. 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-212-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-2026-369-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-105-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 016 003 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle # 4; La Beatriz; Mz. 16 A; Solar 03		
Avalúo:	\$: 3353.31		
Superficie:	187.17 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #4	Solar #2	Solar #13	Calle #4
19.08	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. 6349, del predio 09 03 50 004 006 016 003 000 000 000, 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-2026-1225-M de fecha 17 de agosto de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 059, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000, 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 # 11094**, donde refleja que el **Solar # 03, de la Manzana "16 A"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 4, con 19.08 metros; **Por el Sur**, Solar 2 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 13, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 4, con 10 metros; con una superficie **187.17 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; y resolución del Consejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, No. GADMB-SG-2025-0161-R, de fecha 11 de diciembre de 2025 en la cual el consejo por unanimidad resuelve, aprobar el décimo punto del día relacionado con el conocimiento y aprobación del Cambio de Uso de Suelo de la manzana No 16 de la Lotización la Beatriz, con el código catastral No. 09 03 50 004 006 016 001 000 000 000, ubicada en el recinto San Carlos de esta Jurisdicción Cantonal de Balao, la cual fue inscrita en el registro de la propiedad el 07 de abril de 2026.





4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por la solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 03 de la manzana 16 A** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. Placencio Macias María Esther** 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 el predio 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 # 03, de la Manzana "16A"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-016-003-000-000-000; 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 280-PSM-GADMB-2026

Balao, 09 de septiembre del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

10 SEP 2026

13:05

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064721; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el **SR. SAYAGO MALAN MELCHOR**, con cedula de identidad No. 0602486946; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-5039-M de fecha 01 de junio de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064721; suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal; en donde el **SR. SAYAGO MALAN MELCHOR**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 18, de la Manzana "43"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1063-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 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-208-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0285-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1056-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 050, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000, 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, a 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 todas las 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



P



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

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

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, el administrado **SR. SAYAGO MALAN MELCHOR**, solicitó la adjudicación del **solar N.º 18** de la **manzana 43**, 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 adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01233, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 27 de mayo de 2026, en donde el **SR. SAYAGO MALAN MELCHOR**, declara sobre la posesión de por más de 20 años del solar 18 de manzana 43; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Bravo Irrazabal Saul Emilio y González Bajaña María Cristina, 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-2026-1063-M se informa sobre solar 18 de la manzana 43, con código predial No. 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-208-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-2026-0285-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-097-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 043 018 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Área de Protección del MM.OO:PP; La Beatriz; Mz. 43 Solar 18		
Avalúo:	\$ 5.362,60		
Superficie:	240 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar 19-20	Solar #17	Solar #3	Área de producción de MM.OO:PP
24	24	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. 6199, del predio 09 03 50 004 006 043 018 000 000 000, 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-2026-1056-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 050, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000, 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 # 8228**, donde refleja que el **Solar # 18, de la Manzana "43"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 19-20, con 24 metros; **Por el Sur**, Solar 17 con 24 metros; **Por el Este**, Solar 3, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Área de Producción del MM.OO.PP, con 10 metros; con una superficie **240 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; y resolución administrativa de adendum GADMB-A-2023-008-R, inscrita en el registro de la propiedad el 12 de abril de 2023.

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 del administrado en relación a la adjudicación del **solar 18 de la manzana 43** de la Lotización La Beatriz, del recinto san



4



Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. SAYAGO MALAN MELCHOR**, ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este informe; dando cumplimiento 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 # 18**, de la **Manzana "43"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-043-018-000-000-000; 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. -

