



Balao, 07 de septiembre del 2026

CONVOCATORIA GADMB-036-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 10 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. 035, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 03 de septiembre del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 24 de la manzana "26" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **JOSE ABRAHAM YUNGA TAPIA**, de acuerdo al informe Legal No. 249-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 # 16 de la manzana "38" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-016-038-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **EFRAIN ORTEGA MOPOSITA**, de acuerdo al informe Legal No. 252-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 09-03-50-005-001-014-001-000 000-000, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ** de acuerdo al informe Legal No. 257-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.





6. Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTON BALAO.**

Atentamente,


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





Informe legal No 249-PSM-GADMB-2026

Balao, 20 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad, -



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064415; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el **SR. YUNGA TAPIA JOSÉ ABRAHAM**, con cedula de identidad No. 0104265756; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-4544-M de fecha 18 de mayo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0064415; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el **SR. YUNGA TAPIA JOSÉ ABRAHAM**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 24, 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-2026-0929-M de 17 de julio de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-180-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-283-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1052-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 048, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-





2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

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

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



R



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

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en 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. Yunga Tapia José Abraham**, solicitó la adjudicación del **solar N.º 24 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 adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000PO1135, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 18 de mayo de 2026, en donde el **Sr. Yunga Tapia José Abraham**, declara sobre la posesión de por más de diez años del solar 24 de manzana 26; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Jasu Hortencia Parrales Samaniego y de Tapia Barros Julia Mercedes, 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-2026-0929-M se informa sobre solar 24 de la manzana 26, con código predial No. 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000, que “no está





afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-0180-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-2026-0283-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-099-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 026 024 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #4; La Beatriz; Mz. 26 Solar 24		
Avalúo:	\$ 3536.97		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #25	Solar #23	Solar #6	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. 6143, del predio 09 03 50 004 006 026 024 000 000 000, 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-2026-1052-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 048, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000, 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 # 7887**, donde refleja que el **Solar # 24, de la Manzana "26"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 25, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 23 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 6, 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, cuyo último acto corresponde a la resolución administrativa de convalidación de acto administrativo Nro. 253-AL-GADMB-2025-R, de fecha 17 de diciembre de 2025, e inscrita el 29 de diciembre de 2025.

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 Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del **solar 24 de la manzana 26** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. YUNGA TAPIA JOSE ABRAHAM**, 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



4



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 # 24**, de la **Manzana "26"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-026-024-000-000-000; 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 GOB. MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos.

Archivo. -





Informe legal No 252-PSM-GADMB-2026

Balao, 20 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. —

24-08-2026
11:30

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0063757; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el **SR. ORTEGA MOPOSITA EFRAÍN**, con cedula de identidad No. 1803458916; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-3379-M de fecha 13 de abril de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063757; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el **SR. ORTEGA MOPOSITA EFRAÍN**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 16, de la Manzana "38"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0549-M de 14 de mayo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-094-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0204-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0723-M de fecha 12 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 040, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000, 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). -Las 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 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 legítima interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría 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. ORTEGA MOPOSITA EFRAÍN**, solicitó la adjudicación del **solar N.º 16** de la **manzana 38**, 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. 20260903000P01585, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 02 de julio de 2026, en donde el **Sr. ORTEGA MOPOSITA EFRAÍN**, declara sobre la posesión de por más de 16 años del solar 16 de manzana 38; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Jheny Marleny Fajardo Albarracín y Esther Lastenia Albarracín Hurtado, 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-2026-0549-M se informa sobre solar 16 de la manzana 38, con código predial No. 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-0094-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-2026-0204-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-093-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 038 016 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 38 Solar 16		
Avalúo:	\$ 5296,36		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #17	Solar #15	Solar #5	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. 6010, del predio 09 03 50 004 006 038 016 000 000 000, 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-2026-0723-M de fecha 12 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 040, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000, 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 # 8183**, donde refleja que el **Solar # 16, de la Manzana "38"**, ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 17, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 15 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 5, 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 16 de la manzana 38** de la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. ORTEGA MOPOSITA EFRAÍN**, 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 # 16**, de la **Manzana "38"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-038-016-000-000-000; 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 Zermeno
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. concejales Urbanos.
Archivo.-



Informe legal No 257-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -


R 24/08/2026
16H50

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para declaratoria de bien mostrenco, el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, ubicado en el Reto, Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, con cédula de identidad No. 0705329647; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2026-2840-M, de 25 de marzo del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0063450, de 25 de marzo de 2026, mediante el cual la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, con cédula de identidad No. 0705329647, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, ubicado en el Reto, Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta los requisitos establecidos en la Ordenanza.

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

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

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

2.3.- El Artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone que, entre los fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, está: "La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda en el ámbito de sus respectivas competencias."

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

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





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

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

2.8.- El Artículo 481 del COOTAD norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

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

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

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

3.- Análisis y Recomendación.- La Administrada FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0063450, de 25 de marzo de 2026, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 01, de la Manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Prodiel Urbano; Copia de Cédula de Identidad; Certificación de no adeudar; Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Certificado # 0028 Orden-RPyMB-0556-2026.

3.1.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, traslada el memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-123-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 presente trámite informa que, el Solar # 01, de la Manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, tiene los siguientes linderos y mensuras, como se detalla a continuación:



Además informa: "b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión un predio que cuenta con construcción de hormigón armado de una planta, carácter residencial; la misma que se encuentra en buen estado. c) que de conformidad al certificado: 0028 emitido por el 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. d) el predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana".

3.2.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, traslada el memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-363-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el bien inmueble identificado con código predial # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, consta en los registros catastrales, con la siguiente información:

Dirección	CIEN FAMILIAS	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 01 - Manzana # 14	
Norte:	Calle S/N	13,00 m.
Sur:	Muro de contención	14,40 m.
Este:	Calle S/N	23,30 m.
Oeste:	Área Pública	18,05 m
Area:	275,6 metros cuadrados	

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

De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 5101, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, se encuentra a nombre de FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, el predio consta con un superficie de 275,60 metros cuadrados; con un área de construcción de 135,60 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 5.780,51 dólares de estados unidos de américa; valor será referencia para el trámite de legalización.

3.3.- La Ing. Marcela Navarrete Cochancela, en su calidad Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, y en ejercicio de sus funciones emite el Certificado de Riesgo # 6517, de fecha 20 de agosto de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao; del cual se desprende que "el predio no presenta Riesgo para la construcción, el predio no presenta riesgo alguno". Por tanto, no existen restricciones técnicas



desde el componente de gestión de riesgos, en este sentido se puede continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco.

3.4.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada # 001-002-000035423-20250903000P02061, de 29 septiembre de 2025, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica González Jiménez Notaria Primera del Cantón Balao, la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, que se encuentra en posesión por más de seis años del Lote número sesenta y dos, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, Provincia del Guayas; que la posesión que mantiene es pacífica ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo de posesión.

3.5.- De la revisión del Certificado # 0028 (Orden-RPyMB-0556-2026), de fecha 25 de marzo de 2026, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, y que se encuentra adjunta al trámite; se concluye que la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, 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-2026-363-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, denominado como **Solar # 01**, de la **Manzana "14"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-123-M, de 02 de junio de 2026, suscrito por la Coordinación de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** de la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, 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 # 01**, de la **manzana "14"**, ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: **Al Norte**, Calle S/N, con 13.00 metros; **Al Sur**, Muro de Contención, con 14.40 metros; **Al Este**, Calle S/N, con 23.30 metros; y, **Al Oeste**, Área Pública, con 18.05 metros; con una superficie de **275,60 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 257-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 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. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, ubicado en el Rcto. Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, con cedula de identidad No. 0705329647; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2026-2840-M, de 25 de marzo del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0063450, de 25 de marzo de 2026, mediante el cual la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, con cédula de identidad No. 0705329647, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, 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".





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

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

2.8.- El Artículo 481 del COOTAD norma lo relacionado con lotes, fajas, excedentes y diferencias; y, en su inciso cuarto se señala que: "Para el efecto del presente artículo se entienden mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos".

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

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

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

3.- **Análisis y Recomendación.-** La Administrada FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, mediante solicitud en Especie Valorada No. 0063450, de 25 de marzo de 2026, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 01, de la Manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000; se acompaña: Pago de Impuesto Predial Urbano; Copia de Cédula de Identidad; Certificación de no adeudar; Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Certificado # 0028 Orden-RPyMB-0556-2026.

3.1.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, traslada el memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-123-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 presente trámite informa que, el Solar # 01, de la Manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, de la jurisdicción cantonal de Balao, tiene los siguientes linderos y mensuras, como se detalla a continuación:





Además informa: "b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión un predio que cuenta con construcción de hormigón armado de una planta, carácter residencial; la misma que se encuentra en buen estado. c) que de conformidad al certificado: 0028 emitido por el 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. d) el predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana".

3.2.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, traslada el memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-363-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros, informa que, el bien inmueble identificado con código predial # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, consta en los registros catastrales, con la siguiente información:

Dirección	CIEN FAMILIAS	
Orientación:	Linderos	Medidas (m)
Nombre:	Solar # 01 - Manzana # 14	
Norte:	Calle S/N	13.00 m.
Sur:	Muro de contención	14.40 m.
Este:	Calle S/N	23.30 m.
Oeste:	Área Pública	18.05 m
Area:	275.6 metros cuadrados	

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

De la revisión de la Ficha Predial Urbano No. 5101, adjunta al memorando ante mencionado, se extrae que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, se encuentra a nombre de FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, el predio consta con un superficie de 275.60 metros cuadrados; con un área de construcción de 135.60 metros cuadrados; el avalúo del terreno es de \$ 5.780,51 dólares de estados unidos de américa; valor será referencia para el trámite de legalización.

3.3.- La Ing. Marcela Navarrete Cochancela, en su calidad Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, y en ejercicios de sus funciones emite el Certificado de Riesgo # 6517, de fecha 20 de agosto de 2026, en relación al predio identificado con código catastral # 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao; del cual se desprende que "el predio no presenta Riesgo para la construcción, el predio no presenta riesgo alguno". Por tanto, no existen restricciones técnicas



desde el componente de gestión de riesgos, en este sentido se puede continuar con el proceso de declaratoria de bien mostrenco.

3.4.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada # 001-002-000035423-20250903000P02061, de 29 septiembre de 2025, celebrada ante la Ab. Dalys Jessica González Jiménez Notaria Primera del Cantón Balao, la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, que se encuentra en posesión por más de seis años del Lote número sesenta y dos, ubicado en el recinto Cien Familias, del cantón Balao, Provincia del Guayas; que la posesión que mantiene es pacífica ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo de posesión.

3.5.- De la revisión del Certificado # 0028 (Orden-RPyMB-0536-2026), de fecha 25 de marzo de 2026, emitido por el Registro de la Propiedad del cantón Balao, y que se encuentra adjunta al trámite; se concluye que la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, 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-2026-363-M, de 11 de agosto de 2026, suscrito por el Coordinación de Avalúos y Catastros, el predio identificado con el código catastral 09-03-50-005-001-014-001-000-000-000, denominado como Solar # 01, de la Manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Balao, **CARECE DE TÍTULO DE PROPIEDAD**; que mediante memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-123-M, de 02 de junio de 2026, suscrito por la Coordinación de Planeamiento de Proyectos, Urbano y Rural, se ha verificado **LA POSESIÓN** de la señora FATIMA MERCEDES LUNA PESANTEZ, 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 # 01, de la manzana "14", ubicado en el Recinto Cien Familias, del cantón Bala, provincia del Guayas, con los siguientes linderos y medidas: Al Norte, Calle S/N, con 13.00 metros; Al Sur, Muro de Contención, con 14.40 metros; Al Este, Calle S/N, con 23.30 metros; y, Al Oeste, Área Pública, con 18.05 metros; con una superficie de **275,60 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. -

