



Balao, 28 de septiembre del 2026

CONVOCATORIA GADMB-039-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 Láines, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 01 de octubre 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. 038, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 24 de septiembre del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 10, 27,28,29 y 30 de la manzana "27" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **SEGUNDO LUIS JARA SIGUENZA**, de acuerdo al informe Legal No. 272-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,

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



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Informe legal No 272-PSM-GADMB-2026

Balao, 01 de septiembre del 2026

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA

ALTO A: 18 SEP 2026 15:23
SECRETARIA

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. 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000 y 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0061397, 0061398, 0061396, 0061399 y 0061400; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el **SR. Sigüencia Jara Segundo Luis**, con cedula de identidad No. 0100828870; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-10432-M, GADMB-SG-2025-10431-M, GADMB-SG-2025-10433-M, GADMB-SG-2025-10430-M y GADMB-SG-2025-10429-M de fecha 15 de diciembre de 2025, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0061397, 0061398, 0061396, 0061399 y 0061400; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el **SR. Sigüencia Jara Segundo Luis**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 10, 27, 28, 29 y 30, de la Manzana "27"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0333-M, de 31 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-055-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0106-M.

1.3.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0332-M, de 31 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-054-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0107-M.

1.4.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0331-M, de 31 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-053-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0104-M.

[Handwritten signature]



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



1.5.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0330-M, de 31 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-052-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0103-M.

1.6.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0329-M, de 31 de marzo de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-051-M; y el memorando No. GADMB-GDOTYPI-CAYC-2026-0101-M.

1.7.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0419-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 018, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

1.8.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0420-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 019, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

1.9.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0417-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 016, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

1.10.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0416-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 015, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

1.11.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0414-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 014, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

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





2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

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

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





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. Sigüencia Jara Segundo Luis**, solicitó la adjudicación del **solar N.º 10, 27, 28, 29 y 30** de la **manzana 27**, 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. 20250903000P02689, 20250903000P02690, 20250903000P02691, 20250903000P02692 y 20250903000P02693, celebradas ante la Notaría Primera del cantón Balao el 12 de diciembre de 2025, en donde el **SR. Sigüencia Jara Segundo Luis**, declara sobre la posesión de por más de 22 años de los solares antes indicados; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Cesia Jemima Valdez Rivera y de Manuel Clever Valdez Paucar, quienes confirman que el solicitante se encuentra en posesión de los solares antes mencionados; 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-2026-0333-M se informa sobre solar 10 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-055-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-2026-0106-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-70-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 010 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #4; La Beatriz; Mz. 27 Solar 10		
Avalúo:	\$ 3,536.97		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #9	Solar #11	Calle #4	Solar #27
20	20	10	10

3.1.2.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0332-M se informa sobre solar 27 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-054-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-2026-0107-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-69-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 027 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 27 Solar 27		
Avalúo:	\$ 4,235.63		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #28	Solar #26	Solar #10	Calle 3
20	20	10	10

3.1.3.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0331-M se informa sobre solar 28 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-053-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-2026-0104-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:





Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-72-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 028 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 27 Solar 28		
Avalúo:	\$ 4,235.63		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #29	Solar #27	Solar #09	Calle 3
20	20	10	10

3.1.4.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0330-M se informa sobre solar 29 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000, que “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao”, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-052-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-2026-0103-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-73-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 029 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 27 Solar 29		
Avalúo:	\$ 5,082.76		
Superficie:	240 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #30	Solar #28	Solar #08	Calle 3
20	20	12	12

3.1.5.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0329-M se informa sobre solar 30 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, que “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao”, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-051-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-2026-0101-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-74-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 030 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 27 Solar 30		
Avalúo:	\$ 4,235.63		
Superficie:	200 m2		



[Handwritten signature]



NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #31	Solar #29	Solar #07	Calle 3
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 6296, 6292, 6295, 6293 y 6294, del predio 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000 y 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, en donde la jefatura técnica de gestión de riesgo, certifica que los predios no presenta riesgo alguno.

3.1.6.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0419-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 018, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

3.1.7.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0420-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 019, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

3.1.8.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0417-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 016, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

3.1.9.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0416-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 015, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

3.1.10.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0414-M de fecha 20 de marzo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 014, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7902**, donde refleja que el **Solar # 10, de la Manzana "27"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 9, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 11 con 20 metros; **Por el Este**, Calle 4, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 27 con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7919**, donde refleja que el **Solar # 27, de la Manzana "27"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 28, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 26 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 10 con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 3 con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7920**, donde refleja que el **Solar # 28, de la Manzana "27"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 29, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 27 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 09 con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 3 con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7921**, donde refleja que el **Solar # 29, de la Manzana "27"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con





los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 30, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 28 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 8 con 12 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 3 con 12 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; y **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7922**, donde refleja que el **Solar # 30, de la Manzana "27"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 31, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 29 con 20 metros; **Por el Este**, Solar 07 con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Calle 3 con 10 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; estos predios 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 10, 27, 28, 29 y 30 de la manzana 27** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. Siguencia Jara Segundo Luis**, 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 # 10**, de la **Manzana "27"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-010-000-000-000; **Solar # 27**, de la **Manzana "27"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-027-000-000-000; **Solar # 28**, de la **Manzana "27"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-028-000-000-000; **Solar # 29**, de la **Manzana "27"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-029-000-000-000; y **Solar # 30**, de la **Manzana "27"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-030-000-000-000, ubicados en 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. -

