



Balao, 03 de octubre del 2025

CONVOCATORIA GADMB-040-SG-2025

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, Ledo. Edder Villón Vélez, para el día **miércoles 08 de octubre del 2025**, a partir de las **14H00**, 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. 039, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 02 de octubre del 2025.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y adjudicación del lote No. **01-A FRACCION** identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-054-006-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO** con número de cédula **0703668442**.
4. Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número **09-03-50-005-001-021-005-000-000-000**, ubicado en Sector del Recinto "Cien Familias" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, ubicado en el sector del Recinto "Cien Familias" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI**, de acuerdo al informe Legal No. 091 -PSM- GADMB -2025, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,


Ab. Johana Esor de la Cruz
SECRETARÍA GENERAL
Copia: Archivo



Comercio 305 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



ACTA No. 039-2025

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO,
REALIZADA EL DÍA JUEVES 02 DE OCTUBRE DEL 2025.**

En la ciudad de Balao, a los dos días del mes de octubre del año dos mil veinticinco, siendo las catorce horas con quince minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Loo de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 02 de octubre del 2025 y dispone: "Sírvasse señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 02 de octubre del 2025": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo; presente, Señor Juan Jaén Lafnez; presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente, Lcdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "Por consiguiente se instala la Sesión "Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy jueves 25 de septiembre del 2025 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No.037 correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 18 de septiembre del 2025. **TERCER PUNTO**: Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la ORDENANZA QUE CREA LA ESCUELA MUNICIPAL DE FUTBOL; Y OTRAS DISCIPLINAS RECREATIVAS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **CUARTO PUNTO**: Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, ubicado en Sector del Recinto "Cien Familias" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI, de acuerdo al informe Legal No. 088 -PSM- GADMB -2025, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el PRIMER PUNTO del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN**





BALAO. En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejal, La Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo de la Concejal, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación: Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo; a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL** “Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, más (1) voto a favor, de la señora Alcaldesa en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL PRIMER PUNTO REFERENTE AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 039 DE FECHA 02 DE OCTUBRE DEL 2025, LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el SEGUNDO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 038, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de septiembre del 2025. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL, SR. JUAN JAÉN LAÍNES:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEGUNDO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 038, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de septiembre del 2025, moción que es apoyada por el Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga, a favor; Sra. Marcia Celi Cedillo; a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 038, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 25 DE SEPTIEMBRE DEL 2025. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el TERCER PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL**





CONCEJO MUNICIPAL: “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la ORDENANZA QUE CREA LA ESCUELA MUNICIPAL DE FUTBOL; Y OTRAS DISCIPLINAS RECREATIVAS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, Señora Alcaldesa, señores Concejales, este proyecto de ordenanza fue tratado en la sesión anterior y hubieron sugerencias entre uno de que se establezca que era una actividad deportiva recreativa, como así lo establece el COOTAD y la Ley de Educación Física y Deporte, y de esta manera se ha modificado primero el título, ordenanza que crea la Escuela Municipal de Fútbol y otras disciplinas recreativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balao, en vista de que el COOTAD, manifiesta que los municipios pueden fomentar la actividad deportiva sin especificar que solamente el fútbol puede también en otras actividades deportivas y disciplinas que establece la Ley, entonces en base de eso se rectificó el título de la normativa y en el artículo 1 de la creación en la cabecera cantonal de Balao se crea la Escuela Municipal de Fútbol y otras disciplinas recreativas permitidas por la Ley bajo el control del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Gobierno Municipal de Balao, y dependencia inmediata de la Dirección de Gestión Turismo y Deporte, y de esta forma se amplía la actividad deportiva sobre la cual puede fomentar el GAD Municipal de Balao y en el resto sobre la estructura, el asunto de financiamiento que ya depende del Concejo que debe establecer en el presupuesto para las actividades deportivas que se planifiquen en el GAD Municipal de Balao. Todo lo que más se ha modificado y el resto considero que es similar. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL, SR. JUAN JAÉN LAÍNES:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER PUNTO del Orden del día, que es el Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la ORDENANZA QUE CREA LA ESCUELA MUNICIPAL DE FUTBOL; Y OTRAS DISCIPLINAS RECREATIVAS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, moción que es apoyada por el Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga, a favor. Sra. Marcia Celi Cedillo; a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor. Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, mas (1) un voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA,** Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la ORDENANZA QUE CREA





LA ESCUELA MUNICIPAL DE FUTBOL; Y OTRAS DISCIPLINAS RECREATIVAS DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- “Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día”. LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL: “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO CUATRO:** Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, ubicado en Sector del Recinto “Cien Familias” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI, de acuerdo al informe Legal No. 088 -PSM- GADMB -2025, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente trámite de legalización de un solar de bien mostrenco ha sido presentado por la señora Yuqui Yuqui Rosa Guillermina con fecha 14 de marzo del 2025, haciendo esa aclaración, ya que tenemos una nueva ordenanza que establece la regularización y adjudicación de bienes mostrenco en Cantón Balao, que fue aprobada por el Concejo el 30 de mayo del 2025 y que se encuentra publicada en el Registro Oficial el 19 de septiembre del 2025, pero en una disposición general establece que los trámites que se hayan iniciado antes de la vigencia de esta normativa se continuarán con el trámite anterior, es decir, con la ordenanza del año 2017, y por lo tanto establece el procedimiento, primero los requisitos que deben cumplirse para la legalización de bienes mostrencos. El bien mostrenco que se solicita la legalización está ubicado en el sector Cien familias de la jurisdicción cantonal de Balao, como es conocido, esta lotización carece de título, una vez que se supone por el que existió un título muchos años atrás antes que sea Cantón Balao, entonces posible que el título esté inscrito en la ciudad de Guayaquil, pero nunca fue reinscrito en el Cantón Balao, por lo tanto, en el Cantón carece de título. Este sujeto se lo considera como bien mostrenco y para ello la ordenanza establece los requisitos, como es de no adeudar, declaración juramentada, y dentro del procedimiento el informe de la dirección de planificación y catastro. Y como primer paso establece la ordenanza, de que el primer paso es cuando se presente una petición para regularizar un bien mostrenco, previamente el concejo deberá disponer que se lo declare como tal, como bien mostrenco y se disponga la inscripción en el Registro de la Propiedad para que posteriormente ya siga el siguiente paso que es la autorización del consejo para aprobar la venta del solar que trata este punto. Hasta ahí señora alcaldesa, señores concejales. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA:** Tengo una pregunta abogado. ¿Qué tiempo tiene la señora en posesión de este terreno? **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Bueno, de parte de los informes establece la forma como mantiene la posesión y según declaración juramentada la posesión es de más de 5 años. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA:** ¿Quién era anteriormente el dueño de este terreno? **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Aparece a nombre de un señor Nieto Gonzaga José, pero como de acuerdo a la ordenanza que establece





la posesión por más de 5 años y de acuerdo al Código Civil que nos establece qué es la posesión, el hecho material que la persona tenga la tenencia del bien y se cumplan con hechos positivos de la posesión como vivienda, cerramiento, construcción, cementera, cultivos, establece los hechos positivos de la posesión. En este caso existen los informes tanto de planificación que han verificado esos hechos positivos de posesión. Por lo tanto, se considera procedente la solicitud de legalización, pero en este paso se dispone, el concejo de acuerdo a la ordenanza deberá disponer, es que se lo incluya como bien mostrenco y se inscribe en el Registro de la Propiedad para después analizar ya el proceso de legalización a favor de la persona que está solicitando. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA:** Claro, eso entiendo, es el primer paso para poder legalizar, o sea, ya lo declara el bien mostrenco y de ahí viene la legalización. Así es. Mi pregunta es, si no hay ningún papel de compra y de venta, tiene solamente 5 años posesión, anteriormente había un dueño. **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Registrado un nombre, pero de acuerdo a los informes técnicos se ha establecido posesión material del bien a nombre de la persona que solicita la regularización. **EL CONCEJAL, LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ:** Con la persona antes mencionada, ¿él le vendió el terreno, le vendió solo a la otra persona que está pidiendo la solicitud? ¿O qué sucedió en este caso? ¿Hay información sobre ese tema? **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** No hay antecedentes, seguramente por hecho de censo, en algún momento determinado incluyeron ese nombre, pero quién, a la fecha, justifica que esté en posesión es la solicitante. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES:** ¿Qué dimensión es la medida del terreno? **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Bueno, si en Cien familia los solares son de una superficie grande, porque fue el centro poblado de una cooperativa y entonces les adjudicaban los lotes y muchos se quedaron sin adjudicar en el centro poblado, los solares son de una dimensión, permitanme ver el informe de Catastro. La ficha Catastral lo tenemos registrado con 700 metros, pero en el informe de Catastro establecemos las dimensiones y con una superficie de 763,40 metros cuadrados. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL, SRA. MARCIA CELI CEDILLO:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Resolución de la Declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble identificado con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, ubicado en Sector del Recinto “Cien Familias” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI, de acuerdo al informe Legal No. 088 -PSM- GADMB -2025, suscrito por el Ab. Carlos Zema, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por el Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal, Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga, en blanco.; Sra. Marcia Celi





Cedillo; a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor. Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ledo. Edder Villón Vélez, en blanco, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (3) votos a favor, de los señores Concejales, mas (2) votos en blanco, mas (1) un a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR MAYORIA DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LA DECLATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000, UBICADO EN SECTOR DEL RECINTO "CIEN FAMILIAS" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. SOLICITADO POR LA SEÑORA ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 088 - PSM- GADMB -2025, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión.

El Concejo resolvió, además, que la aprobación de las Resoluciones adoptadas durante la sesión surta efectos inmediatos sin esperar la aprobación previa del Acta respectiva. Se deja constancia expresa que los documentos que se dieron lectura en el desarrollo de la Sesión se agregan en originales, para ser adjuntados al Acta, siendo las catorce horas con treinta y cinco minutos y no habiendo otro punto que tratar, la Sra. Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Cantón Balao, da por terminada la sesión.

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
**SECRETARIA GENERAL DEL
GAD DE BALAO**





Informe legal No 090-PSM-GADMB-2025
Balao, 23 de septiembre del 2025

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

Referencia: Informe legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del **LOTE # 01-A FRACCIÓN**, actualmente identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-054-006-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización “Miraflores”, de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**, portador de la cédula de identidad No. 070366844-2:

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**, mediante especie valorada No. 059196, de 13 de agosto de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano “**LOTE # 01-A FRACCIÓN**”, actualmente identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-054-006-000-000-000**, ubicado en la Lotización “Miraflores”, de esta jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, Cédula de Identidad, Pago de impuestos prediales, Certificado del Registro de la Propiedad, y Certificado de no adeudar.

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

2.1.- El Art. 30 de la Constitución; manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; en concordancia con lo establecido en el No 26 del Art. 66 de la carta Magna del Estado, que señala, que el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

2.3.- El Art. 238 de la Constitución, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y que, Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 240 de la misma Carta Magna.





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

2.5.- El Art. 715 del Código Civil, establece que posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo; en concordancia a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal, que señala que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

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

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

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

2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformatoria a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios





y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- Análisis.- el administrado CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO, con especie valorada No. 059196, de fecha 13 de agosto de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", que según información registral consta de la siguiente manera:

- **LOTE # 01-A FRACCIÓN**, según **Ficha Registral No. 8964**, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Afectación para protección Muro de Escollera, con 20.00 metros; Por el **Sur**, Afectación por obra municipal (pase de tubo de aguas servidas), con 20.00 metros; Por el **Este**, Lote de terreno N° 01-A1, con 60.35 metros; y, Por el **Oeste**, Área de la Lagunas de Oxidación – Área Municipal, con 60.00 metros, con una superficie de **1203.30 metros cuadrados**;

El predio se encuentra a nombre de la Compañía Balaomar S.A., bien inmueble que en la actualidad, esta identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión de un Solar, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 22 de septiembre de 2025, el señor CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO, bajo juramento declara: "a) *Afirmo que me encuentro en posesión por más de 5 años, del lote de terreno, signado con el número CERO UNO-A FRACCION, ubicado en el sector de la Lotización Miraflores, de la zona urbana del cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que he cancelado totalmente el impuesto predial del año en curso del bien en mención*".

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-313-M, de 10 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Ivan Jimenez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros (E), que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, signado como LOTE N° 1-A, FRACCIÓN, (Según plano de Lotización MIRAFLORES); descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona Urbana de la Ciudadela Miraflores; se encuentra ingresado en el catastro de **predio Urbano**, con el siguiente detalle:

CONTRIBUYENTE:	BALAOMAR S.A.		
CÓDIGO:	09-03-50-001-001-054-006-000-000-000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA. MIRAFLORES		
DIRECCIÓN:	VIA AL PUERTO, BALAOMAR S.A. 1-A		
SUPERFICIE:	1203.30 m2.		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Afectación para protección muro de escollera.	Afectación por Obra Municipal (pase de tubo de aguas servidas)	Lote de terreno # 01-A1	Area de Lagunas de Oxidación – Área Municipal
20,00 m.	20,00 m.	60,35 m.	60,00 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$40.701,21
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$132.156,35
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$173.156,35



Nota: Los datos entre paréntesis descritos en los linderos es solo para referencia del registro catastral.

- *Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.*

3.3.- El Arq. Henry David Jiménez Quishpe, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante el memorándum No. GADMB-DGPOT-2025-1077-M, de 10 de septiembre de 2025, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, identificado como LOTE # 01-A FRACCIÓN, a nombre del contribuyente BALAOMAR S.A., de conformidad al plano de Ciudadela Miraflores, ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, por lo que para el procedimiento de legalización a través de la "Expropiación Especial y Adjudicación", **no se encuentra afectado dentro de los planes de regulación urbana** en el cantón Balao, provincia del Guayas;

3.4.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2025-0943-M, de de 10 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, correspondiente al "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, **no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.**

4.- Conclusión y Recomendación.- De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal, a nombre de la **Compañía Balaomar S.A.**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el peticionario CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 22 de septiembre de 2025; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del Gad Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándose a peticionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el administrado **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**; y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción





Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es **procedente** que el Concejo Municipal, declare la expropiación especial del LOTE # 01-A FRACCIÓN, que según Ficha Registral No. 8964, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Afectación para protección Muro de Escollera, con 20.00 metros; Por el Sur, Afectación por obra municipal (pase de tubo de aguas servidas), con 20.00 metros; Por el Este, Lote de terreno N° 01-A1, con 60.35 metros; y, Por el Oeste, Área de la Lagunas de Oxidación – Área Municipal, con 60.00 metros, con una superficie de 1203.30 metros cuadrados; solar ubicado en la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao; que se encuentra a nombre de la Compañía BALAOMAR S.A.; y sea **adjudicado** al peticionario antes mencionado; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejales Urbanos Municipales.
Archivo. –





Informe legal No 090-PSM-GADMB-2025
Balao, 23 de septiembre del 2025

23 SEP 2025

14h11

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

Referencia: Informe legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del **LOTE # 01-A FRACCIÓN**, actualmente identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-001-054-006-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización **"Miraflores"**, de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**, portador de la cédula de identidad No. 070366844-2:

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**, mediante especie valorada No. 059196, de 13 de agosto de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano **"LOTE # 01-A FRACCIÓN"**, actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, ubicado en la Lotización **"Miraflores"**, de esta jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, Cédula de Identidad, Pago de impuestos prediales, Certificado del Registro de la Propiedad, y Certificado de no adeudar.

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

2.1.- El Art. 30 de la Constitución; manifiesta que las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica; en concordancia con lo establecido en el No 26 del Art. 66 de la carta Magna del Estado, que señala, que el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

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

2.3.- El Art. 238 de la Constitución, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana; y que, Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 240 de la misma Carta Magna.





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

2.5.- El Art. 715 del Código Civil, establece que posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo; en concordancia a lo señalado en el Art. 969 del mismo cuerpo legal, que señala que se deberá probar la posesión del suelo por hechos positivos, de aquellos a que sólo el dominio da derecho, como la corta de maderas, la construcción de edificios, la de cerramientos, las plantaciones o sementeras, y otros de igual significación, ejecutados sin el consentimiento del que disputa la posesión.

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

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

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

2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformativa a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios





y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- Análisis.- el administrado CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO, con especie valorada No. 059196, de fecha 13 de agosto de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", que según información registral consta de la siguiente manera:

- **LOTE # 01-A FRACCIÓN**, según **Ficha Registral No. 8964**, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Afectación para protección Muro de Escollera, con 20.00 metros; Por el **Sur**, Afectación por obra municipal (pase de tubo de aguas servidas), con 20.00 metros; Por el **Este**, Lote de terreno N° 01-A1, con 60.35 metros; y, Por el **Oeste**, Área de la Lagunas de Oxidación – Área Municipal, con 60.00 metros, con una superficie de **1203.30** metros cuadrados;

El predio se encuentra a nombre de la Compañía Balaomar S.A., bien inmueble que en la actualidad, esta identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión de un Solar, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 22 de septiembre de 2025, el señor CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO, bajo juramento declara: "a) *Afirmo que me encuentro en posesión por más de 5 años, del lote de terreno, signado con el número CERO UNO-A FRACCIÓN, ubicado en el sector de la Lotización Miraflores, de la zona urbana del cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que he cancelado totalmente el impuesto predial del año en curso del bien en mención*".

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-313-M, de 10 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Ivan Jiménez Granda, Coordinador de Avalúos y Catastros (E), que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, signado como LOTE N° 1-A, FRACCIÓN, (Según plano de Lotización MIRAFLORES); descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona Urbana de la Ciudadela Miraflores; se encuentra ingresado en el catastro de **predio Urbano**, con el siguiente detalle:

CONTRIBUYENTE:	BALAOMAR S.A.		
CÓDIGO:	09-03-50-001-001-054-006-000-000-000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA. MIRAFLORES		
DIRECCIÓN:	VÍA AL PUERTO, BALAOMAR S.A. 1-A		
SUPERFICIE:	1203.30 m2.		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
Afectación para protección muro de escollera.	Afectación por Obra Municipal (pase de tubo de aguas servidas)	Lote de terreno # 01-A1	Area de Lagunas de Oxidación – Área Municipal
20,00 m.	20,00 m.	60,35 m.	60,00 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$40.701,21
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$132.156,35
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$173.156,35

R





Nota: Los datos entre paréntesis descritos en los linderos es solo para referencia del registro catastral.

- *Cabe indicar que, para trámites de legalización de conformidad a Ordenanza, se hace constar solo valor de terreno.*

3.3.- El Arq. Henry David Jiménez Quishpe, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1077-M, de 10 de septiembre de 2025, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, identificado como LOTE # 01-A FRACCIÓN, a nombre del contribuyente BALAOMAR S.A., de conformidad al plano de Ciudadela Miraflores, ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, por lo que para el procedimiento de legalización a través de la "Expropiación Especial y Adjudicación", **no se encuentra afectado dentro de los planes de regulación urbana** en el cantón Balao, provincia del Guayas;

3.4.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2025-0943-M, de de 10 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000, correspondiente al "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, **no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.**

4.- Conclusión y Recomendación.- De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del "LOTE # 01-A FRACCIÓN", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal, a nombre de la **Compañía Balaomar S.A.**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el peticionario CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 22 de septiembre de 2025; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, y de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del Gad Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándose a peticionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el administrado **CARLOS NOLBERTO CRESPO RENGIFO**; y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción





Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es **procedente** que el Concejo Municipal, declare la expropiación especial del LOTE # 01-A FRACCIÓN, que según Ficha Registral No. 8964, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Afectación para protección Muro de Escollera, con 20.00 metros; Por el Sur, Afectación por obra municipal (pase de tubo de aguas servidas), con 20.00 metros; Por el Este, Lote de terreno N° 01-A1, con 60.35 metros; y, Por el Oeste, Área de la Lagunas de Oxidación – Área Municipal, con 60.00 metros, con una superficie de 1203.30 metros cuadrados; solar ubicado en la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao; que se encuentra a nombre de la Compañía BALAOMAR S.A.; y sea **adjudicado** al peticionario antes mencionado; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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

Ab. Carlos Zerna Cadenas
PROCURADOR SÍNDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. Concejales Urbanos Municipales.
Archivo. –





Balao, 10 de septiembre de 2025

PARA: Arq. Henry David Jiménez Quisphe
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

Informe en atención al Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-0968-M, en el que solicita informe para Expropiación Especial y Adjudicación de predio urbano con código catastral # 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000, mediante el proceso de expropiación especial, a favor CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO.

MUNICIPALIDAD DE BALAO
SECRETARÍA
10 SEP 2025 10:30
RECIBIDO
SECRETARÍA

De mi consideración:

Antecedentes

Mediante especie valorada No. 059196 de fecha 13 de agosto del 2025, suscrita por el señor CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación del predio urbano del código catastral 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000 mediante el Proceso de Expropiación Especial de lote 01-A FRACCIÓN, ubicado en el sector de la lotización "MIRAFLORES" dentro de la jurisdicción del cantón Balao Provincia del Guayas..".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-6883-M, de fecha 13 de agosto del 2025, la Ab. Johana Loor De la Cruz, Secretaria General, indica que "...por disposición de la señora Alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud No. 059196 suscrita por CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la EXPROPIACIÓN y ADJUDICACIÓN mediante el Proceso de EXPROPIACIÓN ESPECIAL, de predio urbano. Ubicado en Lotización Miraflores- BALAOMAR S.A., con código catastral # 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000, dentro de la jurisdicción de Balao...".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-0968-M, de fecha 26 de agosto de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quisphe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "información para trámite de Adjudicación del predio urbano del código catastral # 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000 y dispone el traslado al Coordinador de Avalúos y Catastros del memorando Nro. GADMB-SG-2025-6883-M, mediante el cual la Secretaria General, por disposición de la señora Alcaldesa, remitió la especie valorada A-Nº 59196, presentada por el señor CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO. Así también, solicita que se "...proceda conforme a las funciones de la Coordinación de Avalúos y Catastro establecida en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao".

Base Legal

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

Art. 596.- Expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de interés social en suelo urbano y de expansión urbana.- Con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos o municipales,





Balao, 10 de septiembre de 2025

mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseionarios, adjudicándoles los lotes correspondientes...

De conformidad al Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a), t) y aa); que establece lo siguiente:

"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;..."

"...t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;..."

"...aa) Coordinar los planeamientos y actividades de trabajo con las demás dependencias municipales, especialmente con la Dirección de Gestión Financiera (Coordinación de Rentas y Tesorería) y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural;"

Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.

Informe

Por lo mencionado anteriormente, de conformidad a mis competencias, informo que:

1. El predio según Cod. catastral 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000, signado como solar No. 01-A FRACCIÓN, (Según plano de Lotización MIRAFLORES); descrito en el presente tramite, que se encuentra ubicado en la zona urbana de Ciudadela MIRAFLORES-BALAOMAR 1-A; se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:

Tabla 1 Resumen de registro catastral

CONTRIBUYENTE:	BALAOMAR S.A.		
CODIGO:	09 03 50 001 001 054 006 000 000 000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA MIRAFLORES		
DIRECCIÓN:	VIA AL PUERTO, BALADMAR S.A. 1-A.		
SUPERFICIE:	1.203,30 m2.		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
AFECTACION PARA PROTECCIÓN MURO DE ESCOLLERA	AFECTACION POR OBRA MUNICIPAL (PASE DE TUBO DE AGUAS SERVIDAS)	LOTE DE TERRENO # 01-A	AREA DE LAGUNAS DE OXIDACIÓN - AREA MUNICIPAL
20,00 m.	20,00 m.	60,35 m.	60,00 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 40.701,21
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 132.156,35
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 173.156,35





Memorando Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-313-M

Balao, 10 de septiembre de 2025

Nota: Los datos entre paréntesis descritos en los linderos es solo para referencia del registro catastral

El predio en mención consta ingresado en el registro catastral de predios Urbanos conforme lo descrito en la tabla I, según ficha catastral siendo el contribuyente BALAOMAR.

2. El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 001 054 006 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 1203,30 m². Se revisó la información contenida en la Ficha Registral constando la misma superficie que en la ficha predial.
3. De conformidad a la Ordenanza mencionada en la base legal, Art. 11; para trámites de legalización, se hace constar solo valor del Terreno.

Informe que remito a usted basándome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros, para los fines pertinentes y dejando a salvo su mejor criterio.

Atentamente,


Ing. Iván Rodríguez Granda
COORDINADOR DE AVALÚOS Y CATASTROS (E)



Anexo: Copia de Ficha Catastral

C.c. Alcaldía / Directora de Sección de Asesoría Jurídica / Archivo



AVALÜOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 718

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACION	
Clave Predial	09 03 50 001 001 054 008 000 000 000 (Un. Propiedad)
Fecha Emisión	09/03/2019
Dirección	VIA AL PUERTO
Coordenadas	
Enlre	CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-A
Localización	
Nro. Lote	
Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO
Ciudadela/Barrío	Miraflores/Cabeceira Cantonal
Nombre del Predio	LOTE N° 1-A
Proyecto Anterior	COMPANIA AGRICOLA Y CIVIL VICTORIA

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	BALAOMAR	Tenencia	Propietario
Nombre	S.A.	Notaria Nro.	PRIMERA
Forma Adquisición	Fraccionamiento	Fecha	28/10/2021
Cédula / RUC	0992210028001	Provincia	GUAYAS
Nro. Registro	481	Fecha Inscripción	15/11/2021
Personería	Jurídica Privada	Cantón	BALAO
Representante	MOLINA JARAMILLO MARIO EDUARDO	Área Escritura	1203.3 m2.
Cónyuge			

LINDEROS		
Ubicación Linderos	Longitud	Propietario Linderos
Norte	20	AFECCIÓN PARA PROTECCIÓN MURO DE ESCOLLERA
Sur	20	AFECCIÓN POR OBRA MUNICIPAL (PASÉ DE TUBO DE AGUAS SERVIDAS)
Este	60,35	LOTE DE TERRENO # 01-A1
Oeste	60	AREA DE LAGUNAS DE OXIDACIÓN AREA MUNICIPAL

USO DEL SUELO						
Tipo Uso	Área sin Const	Área con Const	Área Const	Valor Terro	Valor Const	Total Avalúo
VIVIENDA	668,82	533,48	533,48	40.701,21	132.455,14	173.156,35
Nro. Bloque	Nro. Piso	Área de Terreno	Área de Const	Total Avalúo		

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	
Implantación	Canchales con Relleno
Nro. Frontes	1
Localización	Medio
Nro. Esquinas	0
Topografía	Plano 100%
Fronte Principal	89,48
Relieve	Plano
Fronte Total	99,48
Resgos	Ninguno
Perímetro	180,35
Nivel	A nivel
Fondo	58,08
Forma	Regular
Retro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 39 82 - MIN: 39 82 USD
Área Total (m2)	1.203,30

SUELOS	
Tipo Suelo	Seco
Porcentaje Suelo	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Tipo Vía Acceso	Comedores Adyacentes	Red Alcantarillado	Pozo Séptico
Red de Dure	Asfalto	Red Telefónica	No Tiene Red Telefónica
Aceras	No tiene	Alumbrado Público	Tiene



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

Bardiles	No tiene	Recolección Basura	Tiene Recolección Permanente
Energía Eléctrica	Red Pública	Servicio Internet	Tiene Internet Propio
Cont. Medidores	0	Transporte Público	No Tiene Transporte Público
Red Agua	No Tiene	Alcantarillado Pluvial	No Tiene
Cont. Medidores	1	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable		Uso		Porcentaje Construcción	
1	1	Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas		
		350,000	350,000	NO TIENE	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entrepisos	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN SIMPLE	HIERRO	CERAMICA		
		Puertas	Ventanas	Entucidos	Tumbados		
		HIERRO	NO TIENE	ARENA-CEMENTO	NO TIENE		
		Eléctricas	Sanitarios	No Baños	Especiales		
		TUBERIA EXTERIOR	NO TIENE	No Bane Baños	NO TIENE		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Normal	2018	100		
		Habitable	Uso				
No habitable							
2	1	Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas		
		61,380	61,380	NO TIENE	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entrepisos	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN SIMPLE	HIERRO	CERAMICA		
		Puertas	Ventanas	Entucidos	Tumbados		
		HIERRO	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	NO TIENE		
		Eléctricas	Sanitarios	No Baños	Especiales		
		EMPOTRADOS	POZO CIEGO	Tiene 1 Baños	NO TIENE		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Normal	2019	100		
		Habitable	Uso				
Habitable							
3	1	Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas		
		122,100	40,700	NO TIENE	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entrepisos	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN SIMPLE	NO TIENE	CERAMICA		
		Puertas	Ventanas	Entucidos	Tumbados		
		HIERRO	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	NO TIENE		
		Eléctricas	Sanitarios	No Baños	Especiales		
		EMPOTRADOS	POZO CIEGO	Tiene 1 Baños	NO TIENE		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Normal	2019	100		
		Habitable	Uso				
Habitable							
4	2	Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas		
		122,300	40,700	NO TIENE	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entrepisos	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	CERAMICA		
		Puertas	Ventanas	Entucidos	Tumbados		
		HIERRO	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	ARENA-CEMENTO		
		Eléctricas	Sanitarios	No Baños	Especiales		

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable	Usos		Porcentaje Construcción
		EMPOTRADOS	POZO CIEGO	Tiene 1 Baños	NO TIENE
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción
		BUENO	Normal	2019	100
		Habitable	Uso		
		Habitable			

3	3	Area Bloque	Area Piso	Vigas	Columnas
		122,1000	40,7000	NO TIENE	HORMIGON ARMADO
		Paredes	Entrepisos	Cubierta	Pisos
		BLOQUE	HORMIGON ARMADO	HIERRO	CERAMICA
		Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbados
		HIERRO	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	NO TIENE
		Electricas	Sanitarios	Nro Baños	Especiales
		EMPOTRADOS	NO TIENE	No tiene Baños	NO TIENE
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción
		BUENO	Normal	2019	100
		Habitable	Uso		
		Habitable			

CERRAMIENTO

Columnas	Paredes	Puertas

AFECTACIONES

A la edificación	Ninguno
A la tierra	Ninguno
Observaciones	3

CROQUIS

FACHADA



OBSERVACIONES

SE INGRESO DE CONFORMIDAD A SOLICITUD DE PROPIETARIO Y MEMORANDUM -045-GAD-MB-P.U.R-2019. SE CATASTRO ESCRITURA DE FRACCIONAMIENTO DE ACUERDO A RESOLUCIÓN GADMB-021-DGAJ-2021-R EL 16/11/2021; Y EL 22/11/2021, SE INGRESO CONSTRUCCIONES SEGÚN INFORME DE INSPECCIÓN Nro. GADMB-DGPYOT-CAyC-2021-058-I.



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
The resource of this report item is not reachable. <hr/> SIN ADMIN	The resource of this report item is not reachable. <hr/> PAYES ENRIQUE	<hr/>																		
Fecha <table border="1"><tr><td>09</td><td>05</td><td>2019</td></tr><tr><td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>	09	05	2019	día	mes	año	Fecha <table border="1"><tr><td>29</td><td>12</td><td>2021</td></tr><tr><td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>	29	12	2021	día	mes	año	Fecha <table border="1"><tr><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>día</td><td>mes</td><td>año</td></tr></table>				día	mes	año
09	05	2019																		
día	mes	año																		
29	12	2021																		
día	mes	año																		
día	mes	año																		



G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

10 SEP 2025

ECUADOR

Memorando Nro. GADMB-DGOP-2025-0943-M
Balao, 10 de Septiembre del 2025

PARA: Sra. Sandy Gómez Quezada
Alcaldesa del GAD Municipal de Balao

ASUNTO: Informe de expropiación especial y adjudicación, según memorándum No. GADMB-SG-2025-6883-M.

De mi consideración:

Por medio de la presente me dirijo a usted, para informarle que con relación al memorándum GADMB-SG-2025-6883-M, de fecha 13 de agosto del 2025, a través del cual se presenta la solicitud por el Sr. CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO, informe para expropiación especial y adjudicación de predio urbano ubicado en la Cabecera Cantonal Vía al Puerto Balao Cda. Miraflores-Balao Mar, signado con el código catastral N.º 090350001001054006000000000, detallo lo siguiente:

UBICACIÓN: Cabecera Cantonal - Vía al Puerto Balao Cda. Miraflores-Balao Mar

CLAVE CATASTRAL: 090350001001054006000000000

LINDEROS Y MEDIDAS:

	Medidas	Linderos
NORTE:	20,00	Afectación para protección muro de escollera
SUR:	20,00	Afectación por obra municipal (pase de aguas servidas)
ESTE:	60,35	Lote terreno 01-A1
OESTE:	60,00	Área Laguna de Oxidación

Superficie: 1203.3 mtrs²

Finalmente, informo que el solar antes referido **NO** tiene afectación para obras municipales, según el Plan de Anual de Contratación.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. José Godoy
Director de Gestión de Obras Públicas

Anexo: Memorándum GADMB-SG-2025-6883-M

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo _





Memorando n. °: GADMB-SG-2025-6883-M
Balao, 13 de agosto del 2025

PARA: Arq. Henry D. Jiménez Quispe.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: EXPROPIACION ESPECIAL Y ADJUDICACION.

De mi consideración:

El artículo 47 del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Balao, establece que son funciones del Secretario General.

"...b) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de sus competencias..."

"...i) Tramitar informes, certificaciones, correspondencias y demás documentos sobre los que tenga competencia..."

"...v) Distribuir a las diferentes Direcciones de Gestión del GAD Municipal de Balao la documentación recibida en Secretaría General, para que cada titular del área proceda a conocer, sustanciar y resolver lo requerido dentro del ámbito de su competencia..."


"...y) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Alcalde/sa..."

En este sentido, y por disposición de la Señora Alcaldesa remito a usted, copia simple de solicitud N° 059196 suscrita por **CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO**, con la petición de EXPROPIACION Y ADJUDICACION del predio urbano con el código catastral 0903500010010540060000000000 mediante el Proceso de EXPROPIACION ESPECIAL Ubicado en VIA AL PUERTO CDLA. MIRAFLORES-BALAOMAR 1-A, dentro de la Jurisdicción del Cantón Balao.

Sírvase avocar conocimiento de lo indicado, de conformidad del art. 55 literal a) del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abga. Johana A. Loo De La Cruz.
SECRETARIA GENERAL

Anexo: Copia de Solicitud # 059196
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Declaración Juramentada, Copia de Cedula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.

Copia: Ab. Carlos Zerna Cadena / Director de Gestión Jurídica
Ing. José Herrera Díaz / Director de Gestión De Obras Publicas
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
Archivo.

GAD MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DE OBRAS PÚBLICAS
SECRETARÍA

RECIBIDO: 30

HORA: 10:03
BALAO - ECUADOR





Memorando n. °: GADMB-SG-2025-6883-M
Balao, 13 de agosto del 2025

PARA: Arq. Henry D. Jiménez Quisphe.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: EXPROPIACION ESPECIAL Y ADJUDICACION.

De mi consideración:

El artículo 47 del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Balao, establece que son funciones del Secretario General.

- "...b) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de sus competencias..."
- "...i) Tramitar informes, certificaciones, correspondencias y demás documentos sobre los que tenga competencia..."
- "...v) Distribuir a las diferentes Direcciones de Gestión del GAD Municipal de Balao la documentación recibida en Secretaría General, para que cada titular del área proceda a conocer, sustanciar y resolver lo requerido dentro del ámbito de su competencia..."
- "...y) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Alcalde/sa..."

En este sentido, y por disposición de la Señora Alcaldesa remito a usted, copia simple de solicitud N° **059196** suscrita por **CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO**, con la petición de EXPROPIACION Y ADJUDICACION del predio urbano con el código catastral **0903500010010540060000000000** mediante el Proceso de EXPROPIACION ESPECIAL Ubicado en VIA AL PUERTO CDLA. MIRAFLORES-BALAOMAR 1-A, dentro de la Jurisdicción del Cantón Balao.

Sírvase avocar conocimiento de lo indicado, de conformidad del art. 55 literal a) del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abga. Johana A. Loor De La Cruz.
SECRETARIA GENERAL

Anejo: Copia de Solicitud # 059196
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Declaración Juramentada, Copia de Cedula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.

Copia: Ab. Carlos Zerna Cadena / Director de Gestión Jurídica
Ing. José Herrera Díaz / Director de Gestión De Obras Públicas
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
Archivo.

RECIBIDO
20 AGO 2025
DIRECCION DE ASESORIA JURIDICA



1525
19/08/2025

G.A.O MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA GENERAL
RECIBIDO: 20 AGO 2025
10:39

G.A.O MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
RECIBIDO:
19/08/2025



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@municipiodabalao.gob.ec
www.municipiodabalao.gob.ec



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA
USD 1.50

A - Nº 059196

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo

MOTIVO DE LA SOLICITUD: EXPROPIACION ESPECIAL Y ADJUDICACION.

URBANO

RURAL

CODIGO CATASTRAL: 090350001001054006000000000

CONTRIBUYENTE: BALAOMAR S.A.


SECTOR / SITIO: VIA AL PUERTO CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-A

C.I. 0992210028001

Se anexa requisitos según Ordenanza Municipal.

Esperando que lo solicitado tenga una acogida favorable le expreso mis mas sinceros agradecimientos

Balao, agosto 13 del 2025


FIRMA DEL SOLICITANTE



C.I. O RUC 070366844-2

 **GAD MUNICIPAL DE BALAO**
CANCELADO
13 AGO 2025

VALIDO POR 30 DÍAS

TESORERÍA



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 03 0067115

Concepto. Nro. 001-004-00076483

RUC: 0960002190001

Cliente	BALADMAR S.A.	Ruc/Cedula:	0892210028001
Domicilio	GUAYAQUIL "CIUDADELA URDESA"	Modulo:	Catastro Urbano
Emision:	02/01/2025	Recaudador:	YGRANDA
Referencia:	0902500010010540060000000000 VIA AL PUERTO	Fecha Pago:	20/02/2025 02:40:11
Concepto	Emision: 2025 Direccion Predio: VIA AL PUERTO entre CDLA. MIRAFLORES - BALADMAR 1-A Area total: 1203.30 Area con construccion: 533.49 Avaluo: 173156.36 }		

Cant	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1.00	Servicios Administrativos	5.95	5.95
1.00	Impuesto Predial Urbano	216.44	216.44
1.00	Bomberos	25.97	25.97
	Iva 12%		
	Descuento 6%		10.52
	Exoneracion		0
	Intereses		0.0
	Valor Total		236.59





Titulo de Credito:1337656. Su factura electronica sera enviada a su correo (gerencia@baladmar.com) o puede descargarla en su celular con el codigo QR adjunto a partir de las 20H00
www.municipiodelbalao.gob.ec]



ORIGINAL CONTRIBUYENTE
 CC. COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
 COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.municipiodelbalao.gob.ec

Direccion: comercio 8203 y 5 de junio - Telefonos: 3740320 - 3745 293



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

**COORDINACIÓN DE AVALUOS Y CATASTROS
CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO
INFORMACIÓN CATASTRAL Y PREDIAL URBANO**

DÍA	MES	AÑO
5	8	2025

No. 0001582

Valor \$ 5,00

DATOS DEL PREDIO	
CLAVE CATASTRAL:	09-03-50-001-001-054-006-000-000-000
MATRÍCULA INMOBILIARIA:	
PROPIETARIO / POSEEDOR	S.A. BALAOMAR C.C / RUC 0902210028001
REPRESENTANTE LEGAL	C.C / RUC
CONYUGE	

DATOS DEL CATASTRO	
MANZANA	
TERRENO	
DEPARTAMENTO	LOCAL
EDIFICIO	PISO
DIRECCIÓN	VIA AL PUERTO ; CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-A
PARROQUIA	BALAO
CIUDADELA	Cabecera Cantonal

DATOS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD			
FECHA DE OTORGAMIENTO	2021-10-28		
OTORGANTE	COMPAÑIA AGRICOLA Y CIVIL VICTORIA		
NOTARIA	PRIMERA	CANTON	BALAO
REGISTRO DE PROPIEDAD	481	TENENCIA	PROPIETARIO
FECHA INSCRIPCIÓN	2021-11-15	TRANSFERENCIA	FRACCIONAMIENTO
ÁREA TERRENO	1203.30m2		

CARACTERÍSTICAS DE EDIFICACIÓN			
NÚMERO DE PISOS	3	NÚMERO DE FRENTE	1
NÚMERO DE BLOQUES	3	NÚMERO DE LAO	0
ALICUOTA PROP. HORIZONTAL		AÑO DE CONSTRUCCIÓN	2019
PERIMETRO	160.35 m		
ÁREA CALCULADA	1203.30 m2		

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	
ACERAS Y BORDILLOS	NO TIENE
TIPO NIVEL	A NIVEL
ESTADO TERRENO	CONSTRUIDO
USO TERRENO	VIVIENDA
MATERIAL DE CALZADA	ASFALTO

DATOS LINDEROS		
LINDEROS	MENSURAS	
NORTE	AFECTACIÓN PARA PROTECCIÓN MURO DE ESCOLLERA 20,00	
SUR	AFECTACIÓN POR OBRA MUNICIPAL (PASE DE TUBO DE AGUAS SERVIDAS) 20,00	
ESTE	LOTE DE TERRENO # 01-A1 60,35	
OESTE	ÁREA DE LAGUNAS DE OXIDACIÓN ÁREA MUNICIPAL 60,00	
ÁREA TERRENO	1203.30 m2	

AVALÚO DE LA PROPIEDAD					
ÁREA DEL TERRENO	AVALÚO DEL TERRENO	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN	AVALÚO TOTAL DEL PREDIO	ALICUOTA DE CONSTRUCCIÓN
1203.3 m2	40701.21	533,48	132455.14	173156.35	

SITUACIÓN DEL PREDIO				
AFEC. EDIF:	NINGUNO	AFEC. TI:	NINGUNO	TIPO AFECION: 3

AVALUO POR BLOQUE:

NRO. BLOQUE	NRO. PISO	ÁREA DE TERRENO	ÁREA DE CONST	TOTAL AVALUO
-------------	-----------	-----------------	---------------	--------------

OBSERVACIONES

CERTIFICADO EMITIDO PARA TRAMITE ADMINISTRATIVO.

ELABORADO: EPAYES



DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL **COORDINADORA DE AVALÚOS Y CATASTROS**

GAD MUNICIPAL DE BALAO Dir. Comercio 305 y 3 de Junio- Telef: (04) 2746-200 - RUC: 0940002190001



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

A - Nº 059001

ESPECIE VALORADA



SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo

MOTIVO DE LA SOLICITUD: 1 CERTIFICADO DE AVALUOS

URBANO

RURAL

NOMBRE CONTRIBUYENTE BALAOMAR S.A.

05 AGO 2025 3:28
[Handwritten signature]

CÓDIGO CATASTRAL: CODIGO : 090350001001054006000000000

SECTOR / SITIO: CANTON BALAO : VIA AL PUERTO ENTRE CDLA MIRAFLORES

C.I.: 0992210028001

TRAMITE REQUERIDO PARA ADMINISTRATIVO. SE ADJUNTA DOCUMENTACION RESPECTIVA.

Esperando que lo solicitado tenga una acogida favorable le expreso mis más sinceros agradecimientos

Balao, agosto 05 del 2025

[Handwritten signature]
 FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. O RUC 070366844-2

[Official stamp of the Municipality of Balao]



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
COORDINACIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS

**FICHA DE CONVALIDACIÓN DE INFORMACIÓN CATASTRAL PARA LA
OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE AVALÚO**

DATOS DEL SOLICITANTE:

Nombres y Apellidos completo: Crespo Rengifo Coronado Roberto
 Número de Cédula de Ciudadanía o Pasaporte: 070368842001
 Dirección domiciliar completa: Balao
 Número/s Telefónico/s: 0988739672
 Correo electrónico (E-Mail): _____

DATOS DEL PROPIETARIO O POSEEDOR DEL BIEN INMUEBLE

Nombres y Apellidos o Razón Social completa: SALAZAR TE SA
 Número de Cédula de Ciudadanía, Pasaporte o RUC: 0992210025001
 Dirección completa del Bien a certificar Roto., sector, Cda., Lot.: Vial. del Oeste
 Número SOLAR: Número MANZANA: Número de LOTE:
 ¿TIENE ESCRITURA?: SI NO CLAVE CATASTRAL: 0703500100105400500000000000

USO DEL CERTIFICADO

Trámites Judiciales:
 Trámites Bancarios:
 Trámites Administrativos:
 Trámites de Legalización:
 Compraventa:
 Hipotecas:
 Otros, Especifique: _____

04/08/2025
 Día / Mes / Año

[Firma]
 FIRMA DEL SOLICITANTE
 C.C. 070368842

COORDINACIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS

* ¿Procede la solicitud para el Certificado de Avalúos y Catastros? SI NO

PREDIO: URBANO RURAL

OBSERVACIÓN DE AVALÚOS Y CATASTROS:

COORDINADORA DE AVALÚOS Y CATASTROS
 Fila N.º: 321
 [Sello y Firma]

Nota: Por favor, llenar con letra impresa y legible. No será aceptadas esdrújulas



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

AVISO IMPORTANTE

Estimados usuarios:

En cumplimiento a lo que determina el:

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, en su Art. 484.- *Actualización del catastro.* Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los censos de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE REGISTRO DE DATOS PÚBLICOS, en su Art. 6.- *Accesibilidad y confidencialidad en lo referente a:* "... Para acceder a la información sobre el patrimonio de las personas el solicitante deberá justificar y motivar su requerimiento, declarar el uso que hará de la misma y consignar sus datos básicos de identidad, tales como: nombres y apellidos completos, número del documento de identidad o ciudadanía, dirección domiciliar y los demás datos que mediante el respectivo reglamento se determinen.

Un uso distinto al declarado dará lugar a la determinación de responsabilidades, sin perjuicio de las acciones legales que el/a titular de la información pueda ejercer..."

Atentamente,

Gobernador/a Decentralizado/a Municipal de Balao

REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE AVALÚO PREDIAL

1. En caso de no ser propietario o poseedor deberá presentar una carta de autorización con reconocimiento de firma ante el notario público, adjuntando copia de cédula y certificado de votación. Se exceptúa de la autorización cuando haya fallecido el propietario o poseedor, teniendo en cuenta que él o los herederos deberán presentar la acta de defunción, copia de cédula y certificado de votación del solicitante.
2. Título de pago de impuesto predial del año vigente
3. Copia de cédula y certificado de votación del Propietario o poseedor,
4. Certificado del registro de la propiedad (Historia de Dominio), o certificación de que el bien no tiene título de propiedad
5. Ficha de convalidación de información catastral
6. Certificado de Riesgo
7. Certificado de no adeudar al GAD MUNICIPAL DE BALAO
8. Cuando exista diferencias, en linderos, dimensiones y/o superficie, entre la parte legal (escrituras) y el registro catastral, deberá presentar el levantamiento Planimétrico aprobado por la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, (físico y digital).

Tesorero/a

Responsable
Revisión requisitos

Fecha:

día mes año

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	8		

Los movimientos Registrales que constan en esta ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emisión a las: 11:03:18 del lunes, 29 de julio de 2025

ESTADO GUAYNEQUESE

11:03:18

ESTADO GUAYNEQUESE

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: \$ 15,00


Ab. Carlos David Zerón
Firma del Registrador, Encargado



El interesado debe comunicar cualquier falla o error en este Documento al Registrador de la Propiedad, Encargado o a sus Asesores.



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE MEDIO AMBIENTE Y RIESGO - COORDINACIÓN DE GESTIÓN DE RIESGO

CERTIFICADO DE RIESGO

SEGÚN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL DISEÑO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 30. PROCEDIMIENTO PREVIO. Norma 1

FECHA		
DÍA	MES	AÑO
4	8	2025

Permiso Nro: 5141

ANTECEDENTES

Nombre y apellidos del solicitante: **BALOMAR S.A. C.I:0992210028001**
C.I:0992210028001 Fecha de la solicitud: 04/08/2025 14:26

IDENTIFICACIÓN DEL PREDIO

Nombre y apellidos del propietario: BALOMAR S.A.		
Provincia: Guayas	Ciudad: Balao	Dirección: GUAYAQUIL "CIUDADELA URDESA"
Cantón: Balao	Predio Urbano	Clave catastral: 09-03-50-001-001-054-006-000-000-000
		Predio Rural

PRESENTA RIESGO PARA SU CONSTRUCCIÓN

SI	NO	X
----	----	---

OBSERVACIONES

PREDIO NO PRESENTA RIESGO ALGUNO

VALIDO POR 12 MESES

CONTAR DE LA FECHA DE ENTREGA

Balao, a 4 de agosto de 2025



Ltj. José Chuya
COORDINADOR DE GESTIÓN DE RIESGO

Certifico, que el informe del funcionario que antecede es conforme.

SECRETARIO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA No.: 616



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que **NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION**

	Detalle	V. Unitario	V. Total
BALAOMAR S.A.	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de Impuesto alguno. Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO SOLICITADO POR CRESPO RENGIFO CARLOS NOLBERTO

(Este Certificado será válido únicamente para lo que se especifica en esta línea)

Se confiere el presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes

Válido durante 30 días.

Balao, 04-08-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERA MUNICIPAL

BALACOMAR S.A.

Dirección: Vía Samborombón Km 2.5 Edif. Samborombón
Business Center, QF 202. P.O. # 1
Teléfono: 045220204 - 045220205
SAMBOROMBÓN - ECUADOR

Guayaquil, 22 de Junio de 2017

Señor
MARIO EDUARDO MOLINA JARAMILLO
Ciudad:

De mis consideraciones:

Complace informarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **BALACOMAR S.A.**, en sesión celebrada el día 22 de Junio de 2017, tuvo el acierto de elegir a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, en reemplazo de la señora Dalores María Molina Jaramillo, por un periodo de cinco años, con las atribuciones y deberes consuetos en el Estatuto Social de la Compañía.

En el ejercicio de su cargo, usted ejercerá de manera individual o conjunta con el Presidente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía **BALACOMAR S.A.**, se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Triguero del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Gastón Aycart Vincenzini el 09 de agosto de 2001, la misma que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de septiembre de 2001. Posteriormente la Compañía reformó su Estatuto Social mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Triguero Ocaño del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Maya Flores, el 05 de Junio del 2013, y se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 10 de diciembre del 2013. Luego cambió su domicilio de Guayaquil a Samborombón, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaria Cuervo del cantón Samborombón, Ab. María Encarnación Duffler el 04 de mayo del 2016 y se inscribió en el Registro Mercantil de las Cantones Samborombón y Durán el 06 de Julio del 2016.

Muy atentamente,


Dalores María Molina Jaramillo
Secretaría

RAZÓN: Acepto el nombramiento de **GERENTE GENERAL**, de la Compañía **BALACOMAR S.A.**, para la cual he sido elegido. Dejo constancia que mi nacionalidad es ecuatoriana, con cédula de ciudadanía # 070128827-6 Guayaquil, 22 de Junio de 2017.


Mario Eduardo Molina Jaramillo
GERENTE GENERAL
C.C. # 070128827-6

DOY FE: Que en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 3 de la Ley Notarial que he (a) presenciado (a) en (a) un (a) acto (a) notarial (a) conforme (a) y con (a) el (a) (a) documento (a) que me he (a) otorgado (a) y (a) en (a) virtud (a) de (a) mi (a) responsabilidad (a) como (a) Notario.

BALAO,


Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO



Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

TABLE 1

INFORMATION ON RECEIVING OF THE INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE
INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE	INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

INFORMATION SYSTEMS IN MORE THAN ONE

BALACRA S.A.

Sede: Calle 10 de Agosto No. 100, Quito, Ecuador
Teléfono: (01) 22333333 - Fax: (01) 22333333
Correo electrónico: info@balacra.com.ec

Quito, 22 de Julio de 2017

Señor
FRANCESCO ROSARIO ROSERA JARAMILLO
Lugar

De mi consideración:

Complace informarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía BALACRA S.A., en sesión celebrada el día 22 de Julio de 2017, aprobó el informe de gestión y el informe de auditoría de la Gerencia General de la compañía, en cumplimiento de la Ley Orgánica de la Función Pública, en el período de cinco años, con las atribuciones y deberes establecidos en el Estatuto Social de la Compañía.

En el ejercicio de su cargo, usted ejerció de manera individual y conjunta con el Presidente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía BALACRA S.A. se constituyó mediante Escritura Pública inscrita en el Registro Trinitario del Cantón Guayaquil, Donde Don. Gerardo Jaramillo Jaramillo el 05 de agosto de 2001, a fin de prestar los servicios de la Gerencia General de la compañía BALACRA S.A. inscrita en el Registro Trinitario del Cantón Guayaquil el 25 de septiembre de 2002. Posteriormente la Compañía cambió su denominación social mediante Escritura Pública inscrita en el Registro Trinitario del Cantón Guayaquil, en escritura Pública inscrita el 05 de Julio de 2012, y se inscribió en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 14 de diciembre del 2013. Luego cambió su domicilio de Guayaquil a Esmeraldas, mediante Escritura Pública inscrita por la Srta. D. Clara del Monte Esmeraldas, Ab. Miguel Rosendo Durán el 04 de mayo del 2016 y se inscribió en el Registro Mercantil de las Esmeraldas Esmeraldas el 04 de Julio del 2016.

con: Abg. Exp. Dalys González Jaramillo
Dulce María Rosera Jaramillo
Esmeraldas

Muy atentamente,

Dulce María Rosera Jaramillo
Esmeraldas

RECIBO: Acuso el cumplimiento de GERENTE GENERAL, de la Compañía BALACRA S.A., para lo cual he sido designado. Dejando constancia que mi representación es voluntaria, con cédula de identificación # 07622027-6. Guayaquil, 22 de Julio de 2017.



Gerardo Rosera Jaramillo
GERENTE GENERAL
C.C. # 07622027-6

ESTE RECIBO DE ACUSE DE RECIBO DE LA GERENCIA GENERAL DE LA COMPAÑIA BALACRA S.A. PARA LO CUAL HE SIDO DESIGNADO, DEJANDO CONSTANCIA QUE MI REPRESENTACION ES VOLUNTARIA, CON CEDULA DE IDENTIFICACION # 07622027-6. GUAYAQUIL, 22 DE JULIO DE 2017.

BALAO,

Abg. Exp. Dalys González Jaramillo
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO





REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES



SOCIEDADES

NUMERO RUC: 06221002001
RAZON SOCIAL: BALACON SA
MOBILIA COMERCIAL: BALACON SA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
RESPONSABLE LEGAL: MOLINA JARAMILLO GUARD EDUARDO
CONTACTOS: ZAMBRANO ROSA ROSA GERMANIA

BALACON

Abg. Esp. David José Jiménez
 ROSA ROSA ROSA ROSA ROSA ROSA

PER. INICIO ACTIVIDADES: 01/01/2011 **PER. CONSTITUCION:** 20/02/2011
PER. INICIO OPERA: 01/01/2011 **FECHA DE ACTUALIZACION:** 01/01/2017

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

EXPLOTACION DE GRANADEROS DE GANADERIAS

REGIMEN TRIBUTARIO:

SECTOR: GUAYAS CANTON: BAMBORONDON PARRQUIS LA PUNTILLA (SEFELITE) SECTOR: BAMBORONDON BUSINESS CENTER PLAZA 1 CANTON: BAMBORONDON PARRQUIS LA PUNTILLA AL: JUAN PABLO SANDOZ A. CANTON: TOLIMA. TELEFONO: 062214000 Email: gerencia@balacomon.com

OTRO ESPECIAL:

DECLARACIONES TRIBUTARIAS:

- RENDIMIENTO ASOCIADOS, PARTICIPES, ACCIONES, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, UTILIDADES O BENEFICIOS - AN
- RENDIMIENTO RELACION DEPENDENCIA
- ANEXO TRANSACCIONES SIN PLANIFICADO
- DECLARACION DE SUPUESTO A LA RESERVA DE ORDENES
- DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACION MENSUAL DE IVA

DECLARACION DE RENDIMIENTO ASOCIADOS, PARTICIPES, ACCIONES, MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, UTILIDADES O BENEFICIOS - AN

DECLARACION DE RENDIMIENTO RELACION DEPENDENCIA

Abg. Esp. David José Jiménez
 ROSA ROSA ROSA ROSA ROSA ROSA

Este documento es un certificado de inscripción de contribuyente, emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) del Estado de Guatemala. El contribuyente debe declarar y pagar los impuestos correspondientes de acuerdo con la Ley de Tributación Interna y la Ley del Régimen Tributario Interno. Este documento no constituye un aval o garantía de ningún tipo. El contribuyente es responsable de mantener actualizada su información en el SAT.

EN QUE ESTABLECIMIENTO SE REGISTRÓ:

JURISDICCION: ZONA DE GUAYAS

DEL 01 al 01

REVISOR:

GUAYAS



FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Este documento es un certificado de inscripción de contribuyente, emitido por el Servicio de Administración Tributaria (SAT) del Estado de Guatemala. El contribuyente debe declarar y pagar los impuestos correspondientes de acuerdo con la Ley de Tributación Interna y la Ley del Régimen Tributario Interno. Este documento no constituye un aval o garantía de ningún tipo. El contribuyente es responsable de mantener actualizada su información en el SAT.

Usando: **BASES DE DATOS** **LEYES DE TRIBUTACION** **FRANCISCO** **FRANCISCO** **FRANCISCO**



Ante la sesión la Accionista María Molina Jaramillo e indica que para la
 compañía BALACIMAR S.A. es conveniente vender los predios urbanos por
 razones ya expresadas por los Accionistas, por lo que LEOLÍ RUIZ Que es
 contrario al Consejo General sobre María Molina Jaramillo para que pueda
 suscribir los documentos públicos y privados que sean necesarios para la
 transferencia de dominio de los predios urbanos con los siguientes códigos
 municipales: 090350001001054005000, 090350001 01054007000,
 090350001001054005000, 090350001001054005000, 090350001 01054007000,
 090350001001054007000 APOYA LA DECISION la Accionista María Molina
 Jaramillo.

La Presidente, propone a votación la moción presentada, lo que es aprobado
 por unanimidad de todos los accionistas presentes.

Agotado el orden del día, la Presidente declara concluida la sesión a las 11:25;
 Para constancia firman todos los Accionistas presentes (1) Arístides Molina
 Jaramillo (2) María Molina Jaramillo (3) Guillermo Molina Jaramillo (4)
 María Molina Jaramillo (5) Eulores Molina Jaramillo PRESIDE (6) María
 Molina Jaramillo SECRETARIO.

CERTIFICADO:

Que este documento, es fiel copia igual al original que se conserva en el archivo de la
 compañía BALACIMAR S.A. - Samborombón, 3 de noviembre del 2011.

María Molina Jaramillo
SECRETARIO

Abg. Esp. Carlos González Muñoz
 HONORARIA FISCALIA DEL CAPITAL SOCIAL



ACTA DE JUNTA GENERAL ORDINARIA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS BALADOMAR S.A. CELEBRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DEL AÑO DEL VEINTIDUEVO.

En la Parroquia La Familia del cantón Santhorogondón a los cinco días del mes de noviembre del año dos mil veintiduevo, siendo las 10:00 a.m., en el domicilio de la compañía BALADOMAR S.A. ubicado en el edificio Los Arcos Plaza 1, piso novena oficina 122 09, Km 2.5 de la Vía a Panfilia Santhorogondón, siendo éste el local, día y hora señalados en la convocatoria, y contando con la presencia de accionistas que constituyen el quórum estatutario, se instala la Junta General Ordinaria Extraordinaria de Accionistas de BALADOMAR S.A., con la concurrencia de los siguientes accionistas: 1) Mónica Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.666 acciones; 2) Mario Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.666 acciones; 3) Guillermo Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.667 acciones; 4) Dolores Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.667 acciones; 5) Tania Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.667 acciones; 6) Andrea Molina Jaramillo, por sus propios derechos con 16.667 acciones.

La Presidente, señora Dolores Molina Jaramillo, indica que actúa como Secretario el Gerente General, Mario Molina Jaramillo, el Secretario manifiesta que se ha dado cumplimiento al Artículo 239 de la Ley de Compañías, constataándose que han concurrido a esta Junta General Ordinaria Extraordinaria de Accionistas que representan el 100% del capital social, representado por cien mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, existiendo en consecuencia el quórum requerido para instalar la sesión, declarándose formalmente constituida la Junta General Ordinaria Extraordinaria de Accionistas.

Se constata que se ha obtenido entre los accionistas concurrentes el quórum legal y estatutario requerido, a saber:

CAPITAL PAGADO CONCURRENTE	CAPITAL
US\$ 100.000,00	US\$ 100.000,00
Número de acciones 100.000	100.000
Número de votos 100.000	100.000
Quórum:	100 %

La Presidente, señora Dolores Molina Jaramillo, solicita al Secretario que de lectura al Orden del Día:

UNICO PUNTO: Cotopaxi y resolver sobre la venta de predios urbanos, ubicados en el sector Miraflores vía al puente del Pano Balao.



DOY FE, QUE LA FIRMA DEL SEÑOR MARIO MOLINA JARAMILLO, GERENTE GENERAL DE BALADOMAR S.A., EN ESTE ACTA, ES LA MISMA QUE LA QUE FIGURA EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE BALADOMAR S.A., CELEBRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DEL AÑO DEL VEINTIDUEVO, EN EL MISMO LUGAR Y HORA SEÑALADOS EN LA CONVOCATORIA.

PALAO,

DOY FE, QUE LA FIRMA DE LA SEÑORA DOLORÉS MOLINA JARAMILLO, PRESIDENTA DE BALADOMAR S.A., EN ESTE ACTA, ES LA MISMA QUE LA QUE FIGURA EN EL ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE BALADOMAR S.A., CELEBRADA EL 5 DE NOVIEMBRE DEL AÑO DEL VEINTIDUEVO, EN EL MISMO LUGAR Y HORA SEÑALADOS EN LA CONVOCATORIA.

BALADOMAR S.A.

Directorio Via San Fernando Km 2.5 Edif. San Fernando
Buenos Aires, Of. 104, 9to. P.
Teléfono 22222222 - 22222222
BALADOMAR S.A. - BALADOMAR

Guayaquil, 22 de Junio de 2017

Señor
MARIO EDUARDO MOLINA JARAMILLA
Ciudad:

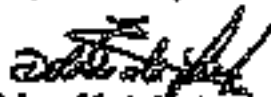
De mis consideraciones:

Complacer informarle que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía BALADOMAR S.A., en sesión celebrada el día 22 de Junio de 2017, tuvo el acierto de elegir a usted como GERENTE GENERAL de la compañía, en reemplazo de la señora Dolores María Méilan Jaramilla, por un periodo de cinco años, con las atribuciones y deberes contenidos en el Estatuto Social de la Compañía.

En el ejercicio de su cargo, usted ejercerá de manera individual o conjunta con el Presidente, la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía.

La compañía BALADOMAR S.A. se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Trigueros del Cantón Guayaquil, Doctor Piero Gastón Ayest Vincanachi el 09 de agosto de 2001, la misma que ha sido inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de septiembre de 2001. Posteriormente la Compañía reformó su Estatuto Social mediante Escritura Pública otorgada por el Notario Trigueros Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el 05 de Junio del 2013, y se inscribió en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 10 de diciembre del 2013. Luego cambió su domicilio de Guayaquil a Samborombón, mediante Escritura Pública otorgada por la Notaría Cuarta del cantón Samborombón, Ab. Magali Escalada Duffler el 04 de mayo del 2016 y se inscribió en el Registro Mercantil de los Cantones Samborombón y Durán el 06 de Julio del 2016.

Muy atentamente,


Dolores María Méilan Jaramilla
Secretaría

RECIBÍ: Acepto el nombramiento de GERENTE GENERAL, de la Compañía BALADOMAR S.A., para la cual he sido elegido. Dejando constancia que mi nacionalidad es ecuatoriana, con cédula de ciudadanía # 079129827-8 - Guayaquil, 22 de Junio de 2017.


Mario Eduardo Molina Jaramilla
GERENTE GENERAL
C.C. # 079129827-8

DOY FE: Que en uso de las atribuciones que me confiere el numeral 5 de la Ley Orgánica que regula el ejercicio de las funciones de la Notaría Pública, he leído y aprobado el presente documento que es fiel copia auténtica y verdadera de lo que se declara.

BALAO,


Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARÍA PÚBLICA DEL CANTÓN BALAO



Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARÍA PÚBLICA DEL CANTÓN BALAO



Informe legal No 091-PSM-GADMB-2025
Balao, 23 de septiembre del 2025



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. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en el sector del recinto "Cien Familias", de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, con cedula de identidad No. 010332967-8; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2025-4037-M, de 12 de mayo del 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la Especie Valorada No. 057344, de 12 de mayo de 2025, mediante el cual el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, con cédula de identidad No. 010332967-8, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en el sector del recinto "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 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.

2.2.- 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.

2.3.- 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; y que, los





consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes.

2.4.- El Art. 5 de la Codificación de la Ordenanza que regula el Proceso de venta de terrenos Municipales Ubicados en la Zona Urbana, y centros Poblados Urbanos del Cantón Balao, publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017, establece que los bienes municipales de dominio privado, se entenderán como tales los señalados en el art. 419 del COOTAD., los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, y constituyen bienes de dominio privado; los que por disposición del Concejo cantonal, previamente deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, como patrimonio Municipal; y seguir el procedimiento previsto en el Art. 17 de la misma Normativa.


2.- **Análisis y Recomendación.-** El Administrado JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, mediante solicitud en Especie Valorada No. 057344, de 12 de mayo de 2025, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 005, de la Manzana "21", ubicado en el sector del recinto "Cien Familias", de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000; se acompaña certificación de no adeudar, Impuesto Predial Urbano, Certificado # 0037 Orden-RPyMB-0516-2025, y Escritura Pública de Declaración Juramentada.

2.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 06 de mayo de 2025, el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, a sabiendas de la penas de perjurio y falso testimonio que establece el art. 270 del COIP, declara bajo juramento, lo siguiente: "a) Soy legalmente capaz, b) Que me encuentro en posesión de un SOLAR, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la Jurisdicción del Cantón Balao, Provincia del Guayas, con un Área o Superficie Total de 701.43 METROS CUADRADOS, de manera pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, por más de veinte años; c) Que dentro del Solar descrito en líneas anteriores, tengo una casa del Míduvi, tipo villa. d) Que no tengo conflictos de tierras con mis colindantes o con terceros".

2.3.- Mediante memorándum No GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-059-M, de 16 de julio del 2025, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay, Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, informa:

a) *Previa inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y dimensiones:*

Cuadro de linderos y medidas:		
Levantamiento planimétrico (solar # 005 MZ-21)		
LINDEROS Y MENSURAS		
ORIENTACION	LINEDROS	MEDIDAS(m)
Norte:	Solar # 4	29.25
Sur:	Calle S/N	29.25
Este:	Calle S/N	22.70
Oeste:	Solar # 8	22.70
Área		663.79 (m2)





- b) *Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, 1 construcción tipo residencial de hormigón armado de planta baja, la cual se encuentra en buen estado.*
- c) *Que de conformidad al certificado :0037 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.*
- d) *El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana, por consiguiente, no tiene afectación para Obras Municipales, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.*

2.4.- Mediante memorándum No GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-334-M, del 22 de septiembre del 2025, suscrito por la Coordinadora de Avalúos y Catastros; una vez de realizar la descripción del solar que se solicita sea declarado como bien mostrenco, informa que el bien identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, se encuentra incluido en la determinación de la Zona Urbana, del sector recinto Cien familias de la jurisdicción del cantón Balao, consta actualmente con los siguientes linderos y dimensiones:

DIRECCIÓN:	RCTO. CIEN FAMILIAS	
NOMBRE:	SOLAR #05 MZ. 21	
ORIENTACIÓN:	LINDEROS	MEDIDAS (m)
NORTE:	Solar # 04	29.25
SUR:	Calle S/N	29.25
ESTE:	Calle S/N	22.70
OESTE:	Solar # 08	22.70
AREA:	663.79(m2)	

- *Considerando la superficie según levantamiento planimetro (663.79 m²), el valor del TERRENO SEGÚN CATASTROS ES DE: \$ 16.378,01; cabe indicar que, para trámites de legalización, de conformidad a ordenanza, se hace constar solo valor de terreno, aunque en el bien existe construcción y el valor con la construcción de acuerdo a lo que consta en la ficha catastral es un valor de \$ 7.981,12; dando un valor total de \$ 24.359,13.*
- *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 por una superficie de 701.43 m², de acuerdo a la ficha y una superficie de 663,79 m² de acuerdo al levantamiento presentado por el departamento de planimétrico realizado por Planeamiento Institucional Urbano y Rural dejando a salvo su mejor criterio.*

2.5.- Se ha agregado al presente procedimiento el memorándum No. GADMB-DGOP-2025-0828-M, de 08 de septiembre del 2025, suscrito por el Director de Gestión de Obras Públicas, e informa que, el predio solar # 005, de la mazana "21", identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en la zona urbana del recinto Cien Familias, NO tiene afectación para obras municipales, según Plan Anual de Contratación.

4.- Con los antecedentes expuesto, bajo el amparo de normas expresas constitucionales, el COOTAD, y la Normativa municipal, que establece procedimientos para la venta o transferencia de dominio de los bienes de dominio privados ubicados en las zonas urbanas del cantón Balao,





una vez que de la información de las distintas áreas municipales, se desprende que el bien (**Solar # 05, de la Manzana "21"**, del sector del Recinto Cien Familias, del cantón de Balao, identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al Norte**, Solar # 4, con 29.25 metros; **Al Sur**, Calle S/N, con 29.25 metros, **Al Este**, Calle S/N, con 22.70 metros; y, **Al Oeste**, Solar # 8, con 22.70 metros; medidas que dan una superficie de 663.79 metros cuadrados; el solar materia de este procedimiento, carece de título de propiedad, por lo que considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor del poseedor, el Concejo Municipal, **debe declararlo como bien mostrenco**, 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 091-PSM-GADMB-2025

Balao, 23 de septiembre del 2025



23 SEP 2025
14h10

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. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en el sector del recinto "Cien Familias", de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, con cedula de identidad No. 010332967-8; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes.- Con memorándum No GADMB-SG-2025-4037-M, de 12 de mayo del 2025, suscrito por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la Especie Valorada No. 057344, de 12 de mayo de 2025, mediante el cual el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, con cédula de identidad No. 010332967-8, solicita la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en el sector del recinto "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 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.

2.2.- 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.

2.3.- 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; y que, los



8



consejos, concejos o juntas, podrán acordar y autorizar la venta, donación, hipoteca y permuta de los bienes inmuebles públicos de uso privado o la venta, donación, trueque y prenda de los bienes muebles, con el voto de los dos tercios de los integrantes.

2.4.- El Art. 5 de la Codificación de la Ordenanza que regula el Proceso de venta de terrenos Municipales Ubicados en la Zona Urbana, y centros Poblados Urbanos del Cantón Balao, publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017, establece que los bienes municipales de dominio privado, se entenderán como tales los señalados en el art. 419 del COOTAD., los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, y constituyen bienes de dominio privado; los que por disposición del Concejo cantonal, previamente deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad, como patrimonio Municipal; y seguir el procedimiento previsto en el Art. 17 de la misma Normativa.

2.- **Análisis y Recomendación.-** El Administrado JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, mediante solicitud en Especie Valorada No. 057344, de 12 de mayo de 2025, solicita la declaratoria de Bien Mostrenco, del predio Solar # 005, de la Manzana "21", ubicado en el sector del recinto "Cien Familias", de la jurisdicción cantonal de Balao, identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000; se acompaña certificación de no adeudar, Impuesto Predial Urbano, Certificado # 0037 Orden-RPyMB-0516-2025, y Escritura Pública de Declaración Juramentada.

2.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el 06 de mayo de 2025, el señor JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI, a sabiendas de la penas de perjurio y falso testimonio que establece el art. 270 del COIP, declara bajo juramento, lo siguiente: "a) Soy legalmente capaz, b) Que me encuentro en posesión de un SOLAR, ubicado en el Recinto Cien Familias, de la Jurisdicción del Cantón Balao, Provincia del Guayas, con un Área o Superficie Total de 701.43 METROS CUADRADOS, de manera pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño, por más de veinte años; c) Que dentro del Solar descrito en líneas anteriores, tengo una casa del Miduvi, tipo villa. d) Que no tengo conflictos de tierras con mis colindantes o con terceros".

2.3.- Mediante memorándum No GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-059-M, de 16 de julio del 2025, suscrito por el Arq. Jorge Torres Sagbay, Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, informa:

a) *Previa inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y dimensiones:*

Cuadro de linderos y medidas:		
Levantamiento planimétrico (solar # 005 MZ-21)		
LINDEROS Y MENSURAS		
ORIENTACION	LINEDROS	MEDIDAS(m)
Norte:	Solar # 4	29.25
Sur:	Calle S/N	29.25
Este:	Calle S/N	22.70
Oeste:	Solar # 8	22.70
Área		663.79 (m2)





- b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, 1 construcción tipo residencial de hormigón armado de planta baja, la cual se encuentra en buen estado.
- c) Que de conformidad al certificado :0037 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente trámite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como bien mostrenco, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.
- d) El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana, por consiguiente, no tiene afectación para Obras Municipales, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

2.4.- Mediante memorándum No GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-334-M, del 22 de septiembre del 2025, suscrito por la Coordinadora de Avalúos y Catastros; una vez de realizar la descripción del solar que se solicita sea declarado como bien mostrenco, informa que el bien identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, se encuentra incluido en la determinación de la Zona Urbana, del sector recinto Cien familias de la jurisdicción del cantón Balao, consta actualmente con los siguientes linderos y dimensiones:

DIRECCIÓN:	RCTO. CIEN FAMILIAS	
NOMBRE:	SOLAR #05 MZ. 21	
ORIENTACIÓN:	LINDEROS	MEDIDAS (m)
NORTE:	Solar # 04	29.25
SUR:	Calle S/N	29.25
ESTE:	Calle S/N	22.70
OESTE:	Solar # 08	22.70
AREA:	663.79(m2)	

- Considerando la superficie según levantamiento planimetro (663.79 m²), el valor del TERRENO SEGÚN CATASTROS ES DE: \$ 16.378,01; cabe indicar que, para trámites de legalización, de conformidad a ordenanza, se hace constar solo valor de terreno, aunque en el bien existe construcción y el valor con la construcción de acuerdo a lo que consta en la ficha catastral es un valor de \$ 7.981,12; dando un valor total de \$ 24.359,13.
- 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 por una superficie de 701.43 m², de acuerdo a la ficha y una superficie de 663,79 m² de acuerdo al levantamiento presentado por el departamento de planimétrico realizado por Planeamiento Institucional Urbano y Rural dejando a salvo su mejor criterio.

2.5.- Se ha agregado al presente procedimiento el memorándum No. GADMB-DGOP-2025-0828-M, de 08 de septiembre del 2025, suscrito por el Director de Gestión de Obras Públicas, e informa que, el predio solar # 005, de la mazana "21", identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, ubicado en la zona urbana del recinto Cien Familias, NO tiene afectación para obras municipales, según Plan Anual de Contratación.

4.- Con los antecedentes expuesto, bajo el amparo de normas expresas constitucionales, el COOTAD, y la Normativa municipal, que establece procedimientos para la venta o transferencia de dominio de los bienes de dominio privados ubicados en las zonas urbanas del cantón Balao,





una vez que de la información de las distintas áreas municipales, se desprende que el bien (**Solar # 05, de la Manzana "21"**, del sector del Recinto Cien Familias, del cantón de Balao, identificado con el código catastral # 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000, con los siguientes linderos y dimensiones: **Al Norte**, Solar # 4, con 29.25 metros; **Al Sur**, Calle S/N, con 29.25 metros, **Al Este**, Calle S/N, con 22.70 metros; y, **Al Oeste**, Solar # 8, con 22.70 metros; medidas que dan una superficie de 663.79 metros cuadrados; el solar materia de este procedimiento, carece de título de propiedad, por lo que considero que previo a realizarse el procedimiento de legalización a favor del poseedor, el Concejo Municipal, **debe declararlo como bien mostrenco**, 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 Zema Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejales Urbanos.
Archivo. -





Memorando n.º: GADMB-SG-2025-4037-M
Balao, 12 de mayo del 2025

PARA: Arq. Henry D. Jiménez Quisphe,
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO: DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO (PREDIO URBANO)

De mi consideración:

El artículo 47 del Reglamento a la Estructura Orgánico – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal De Balao, establece que son funciones del Secretario General.

- "...b) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de sus competencias..."
- "...i) Tramitar informes, certificaciones, correspondencias y demás documentos sobre los que tenga competencia..."
- "...v) Distribuir a las diferentes Direcciones de Gestión del GAD Municipal de Balao la documentación recibida en Secretaría General, para que cada titular del área proceda a conocer, sustanciar y resolver lo requerido dentro del ámbito de su competencia..."
- "...y) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Alcalde/sa..."

En este sentido, y por disposición de la Señora Alcaldesa remito a usted, copia simple de la solicitud N° 057344, suscrita por **QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO**, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la **DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO** el cual mantiene en posesión por varios años, ubicado en **CALLE S/N RCTO CIEN FAMILIAS**, dentro de la jurisdicción de Balao.

Atentamente,

Abga. Johana A. Loor De La Cruz.
SECRETARIA GENERAL

- Anejo:**
- Copia de Solicitud # 057344
 - Copia de pago del Predio-Certificado de No Aduerar
 - Copia de Cedula y Certificado de Votación.
 - Copia del Registrador de la Propiedad.

- Copia:**
- Ab. Carlos Zema Cadena / Director de Gestión Jurídica
 - Ing. Godryon Herrera Díaz / Director de Gestión De Obras Publicas
 - Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera
 - Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
 - Archivo.

RECIBIDO
BALAO
13 MAY 2025
DIRECCION DE PLANIFICACION

RECIBIDO
GAD MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCION DE GESTION DE OBRAS PUBLICAS
RECIBIDO:
3000 AL
13 MAY 2025

HORA: 16:22
13 MAY 2025
SECRETARIA GENERAL

RECIBIDO
GAD MUNICIPAL DE BALAO
COORDINADORA DE COMPROBACION Y RENTAS
BALAO
13 MAY 2025

HORA: 16:40
BALAO - ECUADOR

RECIBIDO
G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCION DE GESTION FINANCIERA
BALAO
13 MAY 2025
RECIBIDO:
HORA:
BALAO - ECUADOR

RECIBIDO
GAD MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCION DE ASSESORIA JURIDICA
BALAO
13 MAY 2025
HORA:
16:21



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 057344

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA

DOMICILIO: CANTÓN BALAO.

MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo, para la declaratoria de bien mostrenco Predio Urbano con código catastral # 0903500050010210050000000000 en CALLE S/N entre CIEN FAMILIAS ya que me encuentro en posesión hace muchos años. Adjunto requisitos de la O.M. art. 15: copia de la declaración juramentada de posesión notariada, copia del certificado del Registro de la Propiedad que conste que el predio materia de legalización carece de título de dominio, copia de cédula, copia de certificado de votación y copia del pago de impuesto 2025.

Esperando que lo solicitado tenga una acogida favorable le expreso mis mas sinceros agradecimientos.

Balao, mayo 12 del 2025

Jaime Ramiro Quezada

FIRMA DEL SOLICITANTE
C.I. 010332967-8

G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

BALAO AL 12 MAY 2025

RECIBIDO:
MUNICIPALIDAD

1608

VALIDO POR 30 DÍAS

G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
CANTÓN BALAO
12 MAY 2025
TESORERÍA

4034-6ADMB-S-2025



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERÍA Nro.: 364



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO	Valor Certificado	5.0	5.00
X	TOTAL		5.00

por concepto de impuesto alguno Objeto del Certificado para trámite de ADMINISTRATIVO
 (Este Certificado será válido únicamente para lo que se especifica en esta línea)
 Se confiere el presente Certificado en honor a la verdad y a los fines legales consiguientes
 Válido durante 30 días.

Balao, 12-05-2025





Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal de Balao



Guayas - Ecuador

RDEN-RPyMB-0516-2025

CERTIFICADO: 0037

CERTIFICACIÓN

El Registrador de la Propiedad y Mercantil en el Cantón Balao, Encargado, CERTIFICA que: Examinados los registros, de esta oficina a la presente fecha **NO** aparece **QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO**, con numero de cédula **0103329578**; sea dueño de bien raíz alguno, ubicado en este Cantón.- Cualquier enmendadura o alteración Invalida este documento.- Balao, 05 de mayo del 2025.- **EL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN BALAO, ENCARGADO.**

Ab. Carlos David Zerna Cadena
Firma del Registrador de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, Encargada

Peticionario: Donauro	Valor total pagado por este Certificado: \$ 1.00
------------------------------	---------------------------------------------------------



Factura: 001-002-000033252

20250903000P00844

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:		20250903000P00844					
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN DE AUTARQUÍA DE PERSONA PA. 1. PA.							
MOTIVO DEL OTORGAMIENTO:		DECLARACIÓN DE AUTARQUÍA DE PERSONA PA. 1. PA.					
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Cajidad	Persona que la representa
Natural	QUEZADA GARCHI JAIME RAMIRO	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CEDULA	0103329078	EQUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	Nº. Identificación	Nacionalidad	Cajidad	Persona que la representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
GUAYAS		BALAO		BALAO			
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:		INDETERMINADA					



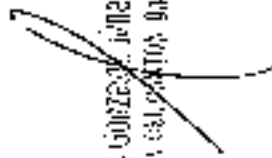
NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ
NOTARIA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO



001-002-000033252 - 20250903000P00844

ESCRITURA PÚBLICA DE
DECLARACIÓN JURAMENTADA
QUE HACE EL SEÑOR JAIME
RAMIRO QUEZADA CARCHI.-
CUANTÍA: INDETERMINADA.-
DI: DOS COPIAS.-

En la Ciudad de Balao, Cantón del mismo nombre,
Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de
hoy **SEIS**, de Mayo del año dos mil veinticinco; ante mí,
ABOGADA DALYS JÉSSICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ,
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO,
Comparece, con plena capacidad, libertad y
conocimiento, el señor: **JAIME RAMIRO QUEZADA**
CARCHI, con cédula de ciudadanía número: cero uno
cero tres tres dos nueve seis siete ocho, mayor de edad,
de Nacionalidad: ecuatoriano, de Estado Civil: Casado,
de cincuenta y dos años de edad, domiciliario en el
Recinto Cien Familias, de la Jurisdicción del Cantón
Balao, Provincia del Guayas, sus propios derechos, y
por los de la Sociedad Conyugal, a quien en lo posterior
y para los mismos efectos de este instrumento público,
se lo podrá llamar simplemente como el
COMPARECIENTE. El compareciente se encuentra
capaz para obligarse y contratar, a quien de conocerlo
doy fe, y en virtud de haberme exhibido sus
documentos de identificación y haber consentido sus
datos personales al amparo de lo que determina la Ley


Abg. Esp. Dalys Jessica González Jiménez,
Notaria Primera del Cantón Balao

1 Públicas a su cargo, sirvase insertar una de
2 Declaración Juramentada que se otorga de acuerdo
3 con las siguientes cláusulas: PRIMERA:
4 COMPARECIENTE.- Comparece, con plena
5 capacidad, libertad y conocimiento, el señor: JAIIME
6 RAMIRO QUEZADA CARCHI, sus propios derechos,
7 a quien en lo posterior y para los mismos efectos de
8 este instrumento público, se le podrá llamar
9 simplemente como el COMPARECIENTE. El
10 compareciente se encuentra con la capacidad legal
11 amplia y suficiente, cual en derecho se requiere para
12 celebrar esta clase de actos y contratos. SEGUNDA:
13 DECLARACION JURAMENTADA.- Yo: JAIIME
14 RAMIRO QUEZADA CARCHI, a sabiendas de las
15 penas de perjurio y falso testimonio que establece el
16 Art. 270 del COIP, declaro bajo juramento, lo
17 siguiente: a) Soy legalmente capaz; b) Que me
18 encuentro en posesión de un SOLAR, ubicado en el
19 Recinto Cien Familias, de la Jurisdicción del Cantón
20 Balao, Provincia del Guayas, con un Área o Superficie
21 Total de 701.43 METROS CUADRADOS, de manera,
22 pacífica, ininterrumpida con ánimo de señor y dueño,
23 por más de veinte años; c) Que dentro del Solar descrito
24 en líneas anteriores, tengo una casa del Miduvi, tipo
25 villa. d) Que no tengo conflictos de tierras con mis
26 colindantes o con terceros; e) Que no he sido declarado
27 mediante sentencia ejecutoriada culpable del delito de
28 ocupación, uso ilegal de suelo o tráfico de tierras

Abg. Esp. Delys Jessica González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balao

SECRETARÍA DE INTERIORES

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, PRODUCCIÓN Y REGISTRO DE VOTACIÓN

APellidos y Nombres del Ciudadano
QUEZADA RAMIRO
NOMBRE
JAIRO RAMIRO
NOMBRE DEL PADRE
ESTEFANIA
FECHA DE NACIMIENTO
15 ABR 1979
LUGAR DE NACIMIENTO
AGUAY MASHON
CANTÓN
COTACACHI
SEXO DEL TITULAR
MASCULINO

SEXO
NOMBRE
N.º DOCUMENTO
ECONOMÍA
FECHA DE VIGENCIA
DE D.C. CANTÓN
MASCULINO
JAIRO
15/04/79



NÚMERO 0103329678

Jaime Ramirez Quezada

DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, PRODUCCIÓN Y REGISTRO DE VOTACIÓN

APellidos y Nombres del Padre
QUEZADA RAMIRO ANSEL BENIGNO
APellidos y Nombres de la Madre
CARCHI QUEZADA ROSA CARMELINA
ESTADO CIVIL
CASADO
APellidos y Nombres del Conyuge o Conyugue
CAMPULINO RAMOS ESTELVINA MARIA
LUGAR y FECHA DE EMISIÓN
MILITAMARÍA EN DICI 2021

Identificación
044234449
TIPO DONANTE
D

SEXANTE
No notario

Jaime Ramirez
DIRECCIÓN GENERAL



I<ECU0203210967<<<<<<0103329678
7304187M3112205ECU<NO<DONANTE8
QUEZADA<CARCHI<<JAIRO<RAMIRO<<

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
CANTÓN BALAC

QUEZADA CARCHI JAIRO RAMIRO

PROVINCIA QUIMBURA
CORREGIMIENTO: BALAC
PARAJE: MARAÑAL
MUNICIPIO: MARAÑAL
CANTÓN: BALAC
DISTRITO: BALAC

0103329678
0103329678



CITADANO

DECLARACIÓN DE VOTACIÓN

Yo, el abajo firmante, declaro que he leído y comprendido el contenido del presente documento y que he aceptado voluntariamente las condiciones de votación que se establecen en el presente documento.

Jaime Ramirez
DIRECCIÓN GENERAL

Jaime Ramirez

0103329678



COYFE (C) en base de las atribuciones que me confiere el Art 30 numeral 5 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Aprobé en el momento de la emisión de este documento y declaro que he leído y comprendido el contenido del presente documento y que he aceptado voluntariamente las condiciones de votación que se establecen en el presente documento.

RAI 001

Jaime Ramirez

Atte. Esp. Dora González Jiménez
SECRETARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAC

CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0103329678

Nombres del ciudadano: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/AZUAY/NABON/COCHAPATA

Fecha de nacimiento: 18 DE ABRIL DE 1973

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: JORNALERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: CAMPUZANO RAMOS ETELVINA MARIA

Fecha de Matrimonio: 2 DE JUNIO DE 2007

Datos del Padre: QUEZADA PATIÑO ANGEL BENIGNO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CARCHI QUEZADA ROSA CARMELINA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 20 DE DICIEMBRE DE 2021

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 6 DE MAYO DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO



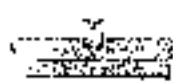
N° de certificado: 252-140-23053



252-140-23053

Lcdo. Otón José Rivadeneira González
Director General del Registro Civil, Identificación y Codelación
Documento firmado electrónicamente





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO



AUI: 0103329678
Nombre: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO



Información referencial de discapacidad:
Mensaje: LA PERSONA NO REGISTRA DISCAPACIDAD

1.- La información del carné de discapacidad es consultada de manera directa al Ministerio de Salud Pública - CONADIS en caso de inconsistencias acudir a la fuente de información

Información certificada a la fecha: 6 DE MAYO DE 2025

Emisor: KATHERINE MYLADY BOHORQUEZ DELGADO - GUAYAS-BALAO-NT 1 - GUAYAS - BALAO

Nº de certificado 255-140-23148



255-140-23148



1 Balao conforme lo prevé la Ley Notarial, de todo lo cual
2 DOY FE.-

3 Jaime Ramirez



5 JAIME RAMIRO QUEZADA CARCHI

6 C.C. 0103329678

7 COMPARECIENTE

11
12
13 ABOGADA DALYS JESSICA GONZÁLEZ JIMÉNEZ
14 NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO



19 Se otorga ante mí, en fe de esto confieso
20 este segundo testimonio que
21 rubrico, firmo y sello en esta Ciudad de

21 Balao.

06 MAY 2024

22
23 Abg. Esp. Dalys Jessica González Jiménez
24 NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

25
26
27
28 G.P



Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-0842-M
Balao, 17 de julio de 2025

PARA: Ab. Johana Loor de la Cruz
Secretaría General

Ab. Carlos Zerna Cadena
Director de Gestión de Asesoría Jurídica

Ab. Henry Fernando Vargas Landi
Coordinador de Avalúos y Catastro, encargado



ASUNTO: Informe para trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, ubicado en el recinto Cien Familias, solicitado por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO.

Antecedentes:

Con memorando n. °: GADMB-SG-2023-4037-M, de fecha 12 de mayo de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 057344, realizada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO, relacionada con la solicitud para la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, ubicado en Cien Familias, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-0553-M, de fecha 14 de mayo de 2025, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita a l Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, y al Coordinador de Avalúos y Catastro, encargado, procedan según corresponda, conforme al memorando n. °: GADMB-SG-2023-4037-M, de fecha 12 de mayo de 2025, donde Secretaría General, remite copia simple de la especie valorada A-N.º 057344, realizada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO, relacionada con la solicitud para la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, ubicado en el recinto Cien Familias, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con memorando n. °: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-059-M, de fecha 16 de julio de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, remite el informe relacionado con la solicitud presentada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO ara la declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, ubicado en Cien Familias, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal:

El artículo 61 del Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece entre las funciones de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-0842-M
Balao, 17 de julio de 2025

"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos administrados, dentro del ámbito de su competencia..."

"...b) Dirigir y asegurar la implantación, funcionamiento, y actualización del sistema de control interno de las actividades de la Dirección..."

"...bb) Coordinar los planeamientos y actividades del trabajo con los diferentes procesos y subprocesos municipales..."

"...gg) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, acuerdos y resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del alcalde/sa..."

Informe:

Por medio del presente y en atención al memorando n. °: GADMB-SG-2023-4037-M, de fecha 12 de mayo de 2025, por medio del cual, Secretaría General por disposición de la máxima autoridad, entrega copia simple de la especie valorada A-N.º 057344, realizada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO; remito el memorando n. °: GADMB -DGPyOT-CPIUyR-2025-059-M, de fecha 16 de julio de 2025, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural, relacionado con el informe para el trámite de declaratoria de bien mostrenco del predio urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, ubicado en el recinto Cien Familias, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Informe que remito para el proceso administrativo según corresponda, conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

f

Henry David Jiménez Quishpe

Arq

Arq Henry David Jiménez Quishpe

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Copia:

Archivo.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-059-M
Balao, 16 de julio de 2025



Arq. Henry David Jiménez Quishpe
DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ASUNTO:

DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO UBICADO EN LA ZONA URBANA DEL RECINTO CIENTO FAMILIAS DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DE BALAO.

ANTECEDENTES:

Que, mediante memorando n. °: GADMB-SG-2025-4037-M, de fecha 12 de mayo de 2025, la Ab. Johana Loo de la Cruz, Secretaria General, pone en conocimiento de la solicitud formulada en especie valorada N°057344, por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO, se realice la DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO, con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 el cual mantiene en posesión por varios años, ubicado área urbana del Recinto Cien Familias dentro de la jurisdicción de Balao.

Que, mediante memorando n. °: GADMB-DGPyT-2025-0553-M, de fecha 14 de mayo de 2025, el Arq. Henry Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita el informe relacionado con el trámite de DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL PREDIO URBANO, con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000, ubicado área urbana del Recinto Cien Familias, dentro de la jurisdicción de Balao, conforme a la solicitud realizada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO,

BASE LEGAL:

- a. **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)**, el cual detalla textualmente lo siguiente.

Bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

"Art. 415.- Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio."

"Art. 419.- Bienes de dominio privado.- 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." Literal c.- Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.





"Art. 481.- Inciso 5to, Para 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".

b. ORDENANZAS

Codificación a la ordenanza que regula el proceso de venta de terreno municipales ubicados en zona urbana, y centros poblados urbanos del cantón.

Reglamento de la estructura orgánica funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal de balao.

Del levantamiento planimétrico, previa inspección in-situ.

- a) Previa inspección realizada al predio materia de la presente solicitud, se pudo establecer que el predio mantiene en la actualidad los siguientes linderos y mensuras, detalles a continuación:

Cuadro de linderos y medidas:		
Levantamiento planimétrico (solar # 005 MZ-21)		
LINDEROS Y MENSURAS		
ORIENTACION	LINEROS	MEDIDAS(m)
Norte:	Solar # 4	29.25
Sur:	Calle S/N	29.25
Este:	Calle S/N	22.70
Oeste:	Solar # 8	22.70
Área		663.79 (m2)



- b) Las medidas establecidas se encuentran de acuerdo al sitio, el solicitante mantiene en posesión, 1 construcción tipo residencial de hormigón armado de planta baja, la cual se encuentra en buen estado.
- c) Que de conformidad al certificado :0037 emitido por registro de la propiedad y mercantil, se puede indicar que el predio materia del presente tramite, no cuenta con escrituras, el mismo que podría ser considerado, para declararlo como **bien mostrenco**, tal como se demuestra con el certificado antes mencionado.





Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2025-059-M

Balao, 16 de julio de 2025

- d) El predio materia de la presente diligencia, no forma parte de los planes de regulación urbana, por consiguiente, no tiene afectación para Obras Municipales, según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Informe que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,




Arq. Jorge Torres Sagbay
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL, URBANO Y RURAL

Anexo: -5 Juegos del Levantamiento Planimétrico de Solar 5; Mz:21
-Memorando n.º: GADMB-DGPyOT-2025-0553-M
Copia: -Archivo.





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

A - Nº 057344

ESPECIE VALORADA



SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO

NACIONALIDAD: ECUATORIANA
DOMICILIO: CANTÓN BALAO,
MOTIVO DE LA SOLICITUD:

Por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se haga el trámite respectivo, para la declaratoria de bien mostrenco Predio Urbano con código catastral # 0903500060010210050000000000 en CALLE S/N entre CIEN FAMILIAS ya que me encuentro en posesión hace muchos años. Adjunto requisitos de la O.M. art. 15: copia de la declaración juramentada de posesión notariada, copia del certificado del Registro de la Propiedad que conste que el predio materia de legalización carece de título de dominio, copia de cédula, copia de certificado de votación y copia del pago de impuesto 2025.

Esperando que lo solicitado tenga una acogida favorable le expreso mis mas sinceros agradecimientos.

Balao, mayo 12 del 2025

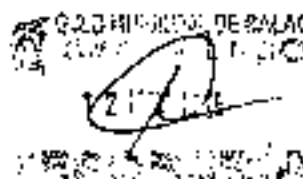
Jaime Ramiro Quezada

FIRMA DEL SOLICITANTE
 C.I. 010332967-8

ESTADO
 RECIBO

RECIBO
 12 MAY 2025
[Signature]

VALIDO POR 30 DÍAS





GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CERTIFICADO NO AFECTACIÓN

SEGUN LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA EL ORNATO, Y CONTROLA LAS EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EN EL CANTÓN BALAO, ART. 65. BASE PARA LA APROBACIÓN Y PROYECTOS DE CONSTRUCCIONES. - LA LÍNEA DE FABRICA.

FECHA:		
DIA	MESES	AÑO
9	7	2025

Partido Nro: 4968

ANTECEDENTES:

Nombre y apellidos del solicitante: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO

C.I.: 0103329678 Fecha de la solicitud: 09/07/2025 9:54

IDENTIFICACION DEL PREDIO:

Nombre y apellidos del propietario: QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO

Provincia: Guayas
Cantón: Balao

Ciudad: Balao
Predio Urbano: x

Dirección: BALAO "CIEN FAMILIAS"
Clave catastro: 09-03-50-005-001-021-005-000-000-000
Predio Rural:

Considero:

En atención a la solicitud presentada por el interesado, le informamos que se ha realizado la revisión a los archivos que reposan en la Dirección de Planificación y Desarrollo Institucional y se determinó que según la ubicación del predio razón de la petición:

NO / SI ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES PARA LA OBRA MUNICIPAL, SEGÚN EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN BALAO 2020-2027, PROVINCIA DEL GUAYAS Y PLAN DE USO Y GESTION DE SUELO DEL CANTON BALAO 2020-2031, PROVINCIA DEL GUAYAS.

AFECTACIONES EN CASO DE HABERLAS:

OBSERVACIONES:

-EL PREDIO NO PRESENTA AFECTACIONES.

VALIDO POR 12 MESES

A PARTIR DE LA FECHA DE ENTREGA

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACION
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Certifico, que el informe del funcionario que antecede es conforme.

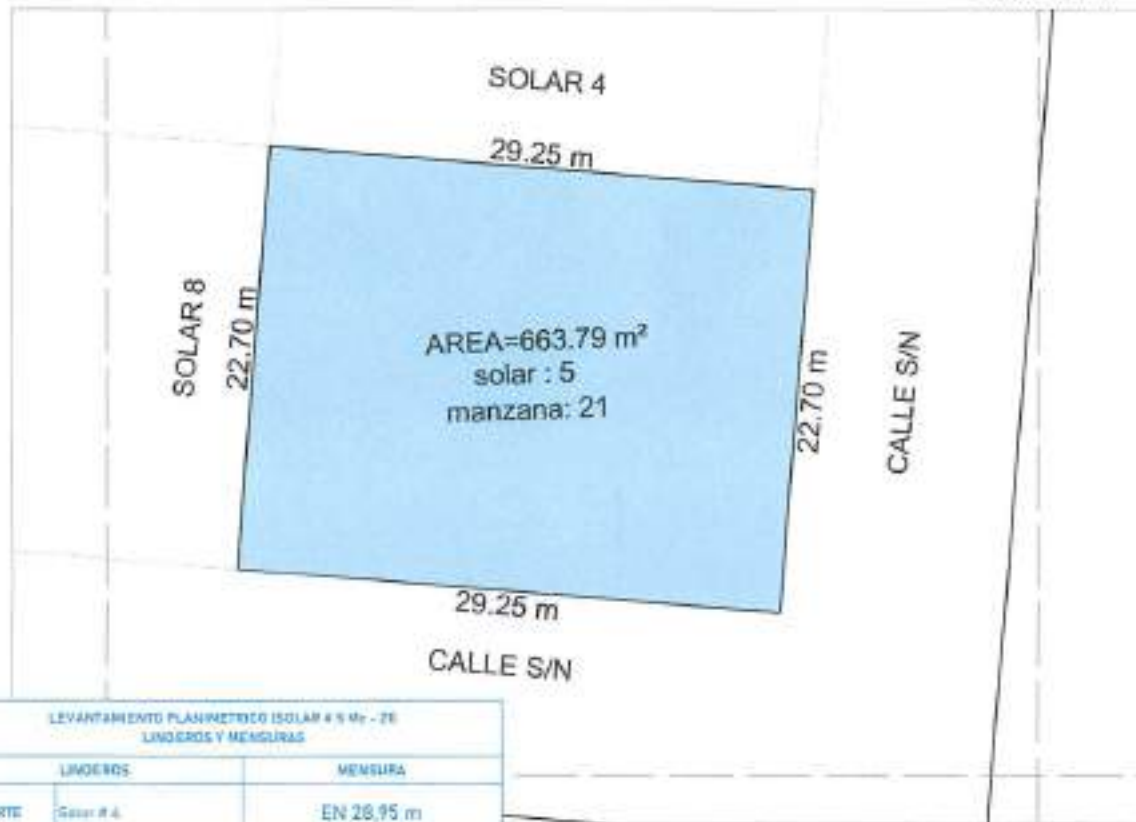
Balao, a 3 de julio de 2025

LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

UBICACIÓN PREDIAL

9 687 850 N

9 687 850 N



LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO ISOLAR # 5 Mz - 28 LÍNEAS Y MEDIDAS		
	LÍNEAS	MEDIDA
NORTE	Solar # 4	EN 28,95 m
SUR	CALLE S/N	EN 28,95 m
ESTE	CALLE S/N	EN 22,80 m
WESTE	Solar # 6	EN 22,80 m
SUPERFICIE:	663,79 m ²	

COORDENADAS UTM		
PUNTOS	X	Y
P1	643808,82	9687833,63
P2	643837,97	9687831,3
P3	643836,39	9687811,37
P4	643807,23	9687813,69

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	SECTOR
GUAYAS	BALAO	BALAO	FOFO CENTRAL

ALCALDIA MUNICIPAL DE CANTÓN BALAO

SANDY GÓMEZ QUEZADA
ALCALDEA DE BALAO
PERIODO 2023 - 2027

CONTIENE:
LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, RELACIONADO CON EL TRÁMITE SOLICITUD DE DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENDO PARA SU POSTERIOR LEGALIZACIÓN

MAPA DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA



ESCALA GRÁFICA



COORDENADAS PLANA	ESCALA	ÁREA	COD. PREDIAL	FECHA
Formato de Posicionamiento UTM Datum del Mapa WGS-84 Zona 17 SUR	1:200	663.79 m ²	09 03 50 005 001 021 005 000 000 000	16-07-2025

LEVANTAMIENTO

ESPECIALIZADO TÉCNICO

PROCESADOR DE PLANOS

ARQ. SANDY GÓMEZ QUEZADA

ARQ. SANDY GÓMEZ QUEZADA



Arq. Henry David Jiménez Quishpe
Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial

En atención a Memorando No. GADMB-DGPYOT-2025-0553-M, de fecha 14 de mayo de 2025, se emite informe del catastro para trámite de *declaratoria de bien mostrenco del Predio Urbano* identificado con el código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, conforme a la solicitud realizada por QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO C.I. 0103329687.



Handwritten signatures and stamps, including 'MUNICIPALIDAD DE BALAO' and 'SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL, URBANO Y RURAL'.

De mi consideración:

Antecedentes:

El Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el 17 marzo de 2025, mediante memorando No. GADMB-DGPYOT-2025-0553-M; realiza el traslado del Memorando Nro. GADMB-SG-2025-4037-M, adjunta Especie Valorada A-N° 057344, mediante la cual QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO C.I.0103329687, solicita: *"... se proceda con el trámite respectivo, para la declaratoria de bien mostrenco del predio Urbano con código catastral # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, en Cien Familias, ya que me encuentro en posesión hace muchos años [...]"*.

Mediante memorando N° GADMB-DGPYOT-2025-0842-M, de fecha 17 de julio del 2025, el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, corre traslado del informe técnico realizado por el COORDINADOR DE PLANEAMIENTO INSTITUCIONAL, URBANO Y RURAL.

Base Legal

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

En el Artículo 481, en la parte pertinente describe (...). Para 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.

De conformidad al Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y t); que establece lo siguiente:

"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;..."

"...t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;..."

Codificación a la ordenanza que regula el proceso de venta de terrenos municipales ubicados en la zona urbana, y centros poblados urbanos del cantón Balao.

Informe

En atención a lo solicitado, de conformidad a mis competencias; informo que el bien inmueble consta en los registros catastrales bajo el código predial # 09 03 50 005 001 021 005 000 000 000, a nombre de QUEZADA CARCHI JAIME RAMIRO C.I. 0103329687, según la información que reposa en el departamento de catastro; y se encuentra incluido en la determinación de la ZONA URBANA de la cabecera cantonal de Balao, de conformidad a Ordenanza, con el siguiente detalle:





Tabla 1

Resumen del registro catastral

CONTRIBUYENTE:	QUEZADA CARCHI JAIME		SUPERFICIE:	701,43 m ²
ORIENTACION	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
COLINDANTES:	SOLAR # 4	CALLE S/N	CALLE S/N	SOLAR # 6
MEDIDAS:	1,00 m.	1,00 m.	1,00 m.	1,00 m.

El predio como se observa en la tabla 1, consta ingresado en el catastro urbano según ficha predial desde el año 2010.

Actualmente considerando los retiros respectivos y de conformidad al levantamiento planimétrico realizado por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, mismo que informa mediante Memorando N°: GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-059-M, se realiza la actualización catastral general de conformidad a lo existente en campo y el bien inmueble consta con el siguiente detalle actualizado:

Tabla 2

Medidas y linderos según levantamiento actual

DIRECCIÓN:	RCTO. CIEN FAMILIAS	
ORIENTACION:	LINDEROS	MEDIDAS (m)
NOMBRE	SOLAR # 5	
NORTE:	SOLAR # 04	29,25 m.
SUR:	CALLE S/N	29,25 m.
ESTE:	CALLE S/N	22,70 m.
OESTE:	SOLAR # 8	22,70 m.
AREA: →	663,79 m ² .	

Considerando la superficie según levantamiento planimetro (663,79 m²), el valor del TERRENO SEGÚN CATASTROS ES DE: \$ 16.378,01; cabe indicar que, para trámites de legalización, de conformidad a ordenanza, se hace constar solo valor de terreno, aunque en el bien existe construcción y el valor con la construcción de acuerdo a lo que consta en la ficha catastral es un valor de \$ 7.981,12; dando un valor total de \$ 24.359,13.

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 por una superficie de 701,43 m², de acuerdo a la ficha y una superficie de 663,79 m² de acuerdo al levantamiento presentado por el departamento de planimétrico realizado por Planeamiento Institucional Urbano y Rural dejando a salvo su mejor criterio.

Informe que remito a usted basándome en los archivos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros, para los fines pertinentes.

Atentamente,



ING. IVAN MANUEL TORRES
COORDINADORA DE AVALUOS Y CATASTROS

Anexo: sírvase encontrar ficha predial y plano del bien.

C.c: Alcalde / Director de Gestión de Asesoría Jurídica / Archivo





AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 8173

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACION	
Clave Predial	09 03 50 005 001 021 005 000 000 000 (Un. Propiedad)
Fecha Emision	28/12/2017
Dirección	CALLE 5N
Coordenadas	
Entre	CIEN FAMILIAS
X	
Localización	
Y	
Nro. Cole	
Fecha Aprobación	
Parroquia	BAJAO
Ciudadela/Berme	Sin Informacion/Sin Informacion
Nombre del Predio	
Propietario Anterior	OF

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	QUEZADA GARCHI	Tenencia	Propietario
Notaria Nro.			
Nombres	JAIME RAMIRO	Forma Adquisición	Compra -Venta
Fecha			
Cedula / RUC	0103329678	Provincia	
Nro. Registro			
Personería	Natural	Cantón	
Fecha Inscripción			
Área Escritura	701.43 m2.		
Cónyuge			

LINDEROS		
Ubicación Linderos	Longitud	Propietario Linderos
Norte	1	SOLAR # 4
Sur	1	CALLE 5N
Este	1	CALLE 5N
Oeste	1	SOLAR # 6

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Área sin Const	Área con Const	Área Const	Valor Terra	Valor Const	Total Avalúo	
VIVIENDA	701,43	0,00	40,00	18.378,00	7.981,12	24.359,13	
Nro. Bloque	Nro. Piso	Área de Terreno	Área de Const	Total Avalúo			

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE	
Implementación	Sin Informacion
Nro. Frentes	1
Localización	Esquinera
Nro. Esquinas	0
Topografía	
Frente Principal	22,70
Relievé	Plano
Frente Total	22,70
Pasajes	Sin Informacion
Perimetro	0,00
Nivel	A nivel
Fondo	30,90
Forma	Regular
Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 25.81 - MIN: 25.81 US\$
Área Total (m2)	701,43

SUELOS	
Tipo Suelo	Humedo
Porcentaje Suelo	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS	
Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales
Red Alcantarado	Red Sabana
Redaduro	Leños
Red Telefónica	No Tiene Red Telefónica
Aceras	Sin Informacion
Alumbrado Publico	Tiene



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

Barridos	Si tiene	Recolección Basura	Tiene Recolección Permanente
Energía Eléctrica	Red Pública	Servicio Internet	Sin información
CanL Medidores	1	Transporte Público	Sin información
Red Agua	Red Pública Entubada	Alcantarillado Pluvial	Sin información
CanL Medidores	1	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES

Número Bloque	Número Plaz	Tipo Habitabla	Usos		Porcentaje Construcción
1	1				
		Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas
		40,0000	40,0000	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO
		Paredes	Entreplaca	Cubierta	Piso
		LADRILLO	NO TIENE	ZINC	ARENA-CEMENTO
		Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbadas
		ALUMINIO	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	NO TIENE
		Eléctricas	Sanitarios	Mp Baños	Especiales
		EMPOTRADOS	AGUAS SERVIDAS	Teno 1 Baños	En Informacion
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción
		BUENO	En Informacion	2007	100
		Habitabla	Uso		
		Habitabla			

CERRAMIENTO

Columnas	Paredes	Puertas
----------	---------	---------

AFECCIONES

A la edificación	Ninguna
A la tierra	Ninguna
Observaciones	3

CROQUIS

FACHADA

The resource of this report item is not reachable.	The resource of this report item is not reachable.
SIRGAS ECUADOR	

OBSERVACIONES

PREDIO MODIFICADO DE ACUERDO A INFORME PRESENTADO POR OO.PP. SE LE PUSO NOMBRE Y NUMERO DE CEDULA EL 27 DE MARZO DEL 2008. SE ACTUALIZO CON CENSO DEL 2017.



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:
The resource of this report item is not reachable. <hr/> S/N ADMIN	The resource of this report item is not reachable. <hr/> S/N ADMIN	<hr/>
Fecha 26 12 2017 día mes año	Fecha <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> día mes año	Fecha <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> día mes año