



Balao, 13 de octubre del 2025

CONVOCATORIA GADMB-041-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, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 16 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. 002, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 07 de octubre del 2025.
3. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 040, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 08 de octubre del 2025.
4. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y adjudicación del lote "BALAOMAR I-F" identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA** con número de cédula **1204548851**.
5. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y adjudicación del SOLAR No. 08 de la Manzana "O" identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "12 de Octubre" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por el señor **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA** con número de cédula **0905805115**.

Atentamente,


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



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-8209



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



Informe legal No 097-PSM-GADMB-2025
Balao, 30 de septiembre del 2025

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

SECRETARÍA
GEN.
30/09/2025
MHOO

Referencia: Informe legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del LOTE "BALAOMAR I-F", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, portador de la cédula de identidad No. 1204548851;

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, mediante especie valorada No. 059819, de 09 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano LOTE "BALAOMAR I-F", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, 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 MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, con especie valorada No. 059819, de fecha 09 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del LOTE "BALAOMAR 1-F", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", que según información registral consta de la siguiente manera:

- LOTE "BALAOMAR 1-F", según **Ficha Registral No. 8438**, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Malecón del Río Balao, con 9,01 metros; Por el **Sur**, Vía que conduce al Puerto Balao, que separa la Camaronera de la misma Compañía Balaomar S.A., con 8,74 metros; Por el **Este**, Lotización Miraflores, con 13,64 metros; y, Por el **Oeste**, Lote Balaomar 1-E, con 16,38 metros; con una superficie de **130.98** metros cuadrados (0.0131 Has.);

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. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 08 de septiembre de 2025, el señor HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA bajo juramento declara: *"a) Afirmando que me encuentro en Posesión por más de QUINCE años, del lote de terreno denominado BALAOMAR 1-F, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que la Posesión que mantengo sobre el lote antes indicados es Pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en dicho inmueble, c) Que dentro del lote de terreno se encuentra una construcción de una casa de cemento tipo villa, la misma que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de Litis pendency en la jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante organismo competente"*.

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-327-M, de 19 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. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, signado como LOTE BALAOMAR 1-F, (Según plano de Lotización MIRAFLORES); descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona Urbana de la Ciudadela Miraflores, vía puerto Balao; se encuentra ingresado en el catastro de **predio Urbano**, con el siguiente detalle:

CONTRIBUYENTE:	MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE		
CÓDIGO:	09-03-50-001-001-054-005-000-000-000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR S.A. 1-F		
DIRECCIÓN:	CDLA. MIRAFLORES- BALAOMAR S.A. 1-F		
SUPERFICIE:	130.98 m ² .		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE





Informe legal No 097-PSM-GADMB-2025
Balao, 30 de septiembre del 2025

30/09/2025
MHOO

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

Referencia: Informe legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del LOTE "BALAOMAR 1-F", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, portador de la cédula de identidad No. 1204548851:

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, mediante especie valorada No. 059819, de 09 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano LOTE "BALAOMAR 1-F", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, 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 poseedores, 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 poseedores 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 MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, con especie valorada No. 059819, de fecha 09 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del LOTE "BALAOMAR 1-F", ubicado en el sector de la Lotización "Miraflores", que según información registral consta de la siguiente manera:

- LOTE "BALAOMAR 1-F", según **Ficha Registral No. 8438**, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Malecón del Río Balao, con 9.01 metros; Por el **Sur**, Vía que conduce al Puerto Balao, que separa la Camaronera de la misma Compañía Balaomar S.A., con 8,74 metros; Por el **Este**, Lotización Miraflores, con 13,64 metros; y, Por el **Oeste**, Lote Balaomar 1-E, con 16,38 metros; con una superficie de **130.98** metros cuadrados (0.0131 Has.);

El predio se encuentra a nombre de la Compañía Balaomar S.A., biene inmueble que en la actualidad, esta identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 08 de septiembre de 2025, el señor HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA bajo juramento declara: *"a) Afirmando que me encuentro en Posesión por más de QUINCE años, del lote de terreno denominado BALAOMAR 1-F, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que la Posesión que mantengo sobre el lote antes indicados es Pacífica e Ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en dicho inmueble, c) Que dentro del lote de terreno se encuentra una construcción de una casa de cemento tipo villa, la misma que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de Litis pendencia en la jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante organismo competente".*

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-327-M, de 19 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. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, signado como LOTE BALAOMAR 1-F, (Según plano de Lotización MIRAFLORES); descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona Urbana de la Ciudadela Miraflores, vía puerto Balao; se encuentra ingresado en el catastro de **predio Urbano**, con el siguiente detalle:

CONTRIBUYENTE:	MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE		
CÓDIGO:	09-03-50-001-001-054-005-000-000-000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR S.A. 1-F		
DIRECCIÓN:	CDLA. MIRAFLORES- BALAOMAR S.A. 1-F		
SUPERFICIE:	130.98 m2.		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE





MALECON RIO BALAO	VIA QUE CONDUCE AL PUERTO BALAO, QUE SEPARA CAMARONERA DE LA MISMA COMPAÑIA BALAOMAR S.A	LOTIZACION MIRAFLORES	BALAOMAR 1-E (SOLAR #004)
9,01 m.	8,74 m.	13,64 m.	16,38 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$4.666,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$00,00
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$4.666,63

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 1, según ficha catastral siendo el contribuyente MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE.*

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-2025-1126-M, de 19 de septiembre de 2025, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, identificado como LOTE BALAOMAR 1-F, y consta con nombre de contribuyente MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE 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-2025-0887-M, de de 23 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Jose Herrera Diaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, correspondiente al "LOTE BALAOMAR 1-F", 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 BALAOMAR 1-F", 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 HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 08 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 **HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA**; 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 "BALAOMAR 1-F", que según Ficha Registral No. 8438, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Malecón del Río Balao, con 9.01 metros; Por el Sur, Vía que conduce al Puerto Balao, que separa la Camaronera de la misma Compañía Balaomar S.A., con 8,74 metros; Por el Este, Lotización Miraflores, con 13,64 metros; y, Por el Oeste, Lote Balaomar 1-E, con 16,38 metros; con una superficie de 130.98 metros cuadrados (0.0131 Has.); solar ubicado en el sector de 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. –





Balao, 19 de septiembre de 2025

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

ASUNTO: Informe en atención al Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1112-M, en el que solicita informe para proceso de Regulación de Asentamiento Humano de predio urbano por Expropiación Especial requerido por, MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE.

D.A.O MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

RECIBIDO: 19 SEP 2025
HORA: 11:10
BALAO - ECUADOR

De mi consideración;

Antecedentes

Mediante especie valorada No. 059819 de fecha 09 de septiembre del 2025, suscrita por MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo de regulación de asentamiento humano consolidado del predio urbano del código catastral 09 03 50 001 001 054 005 000 000 000 mediante el Proceso de Expropiación Especial de lote BALACIMAR 1-F, ubicado en el sector de la lotización "CDIA. MIRAFLORES" dentro de la jurisdicción del cantón Balao Provincia del Guayas."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7799-M, de fecha 09 de septiembre 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. 059819 suscrita por MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la EXPROPIACIÓN y ADJUDICACIÓN mediante el Proceso de Regulación de Asentamiento de predio urbano por Expropiación, de predio urbano. Ubicado en Lotización Miraflores- BALACIMAR S.A. con código catastral # MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, dentro de la jurisdicción de Balao..."

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1112-M, de fecha 17 de septiembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quispe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita "informe para trámite de regulación de asentamiento humano del predio urbano del código catastral # 09 03 50 001 001 054 005 000 000 000 y dispone el traslado al Coordinador de Avalúos y Catastros del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7799-M, mediante el cual la Secretaria General, por disposición de la señora Alcaldesa, remitió la especie valorada A-Nº 59819, presentada por MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE. 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





Balao, 19 de septiembre de 2025

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 poseedores, 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 Cód. catastral 09 03 50 001 001 054 005 000 000 000, signado como solar BALAOMAR 1-F. (Según plano de Lotización MIRAFLORES-BALAOMAR 1-F); descrito en el presente tramite, que se encuentra ubicado en la vía al puerto zona urbana de Ciudadela MIRAFLORES-BALAOMAR; se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:





Tabla 1 Resumen de registro catastral

CONTRIBUYENTE:	MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE		
CODIGO:	09 03 50 001 001 054 005 000 000 000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE CDLA MIRAFLORES- BALAOMAR 1-F		
DIRECCIÓN:	CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-F		
SUPERFICIE:	130,98 m ² .		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
MALFICION DEL RIO BALAO	VIA QUE CONDUCE AL PUERTO BALAO, QUE SEPARA CAMARONERA DE LA MISMA COMPAÑIA BALAOMAR S.A.	LOTIZACION MIRAFLORES	BALAOMAR 1-E (SOLAR # 004)
9,01 m.	8,74 m.	13,64 m.	16,38 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 4.666,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 00,00
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 4.666,63

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 1, según ficha catastral siendo el contribuyente MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE.

2. El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 001 054 005 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 130,98 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 el 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,


COORDINADOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

Anexo: Copia de Ficha Catastral

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





AVALÚO Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 718

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
Clave Predial	08 03 50 001 001 054 005 060 000 000 (Lote Propiedad)
Fecha Emisión	09/05/2018
Dirección	AV. MIRAFLORES
Coordenadas	
Entrada	CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-F
X	
Localización	
Y	
Nro. Lote	
Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO
Ciudad del Barrio	Sin Información/Sin Información
Nombre del Predio	
Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	MACIAS OCHOA	Tenencia	Otros
Notaria Nro		Forma Adquisición	Otros
Nombre	HUGO ENRIQUE	Fecha	
Cédula / RUC	1204548851	Provincia	GUAYAS
Nro. Registro		Paroquia	BALAO
Fecha Inscripción		Cantón	BALAO
Personero	Natural	Área Escritura	130,98 m2.
Cónyuge			

LINDEROS		
Ubicación Linderos	Longitud	Propietario Linderos
Norte	9,01	MALECON DE RIO BALAO
Sur	8,74	AV. MIRAFLORES
Este	13,64	LDT. MIRAFLORES SOLAR # 001
Oeste	16,38	BALAOMAR 1-E (SOLAR # 004)

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Área sin Const	Área con Const	Área Const	Valor Terro	Valor Const	Total Avalúo	
VIVIENDA	130,98	0,00	0,00	4.668,63	0,00	4.668,63	
Nro. Bloque	Nro. Plano	Área de Terreno	Área de Const	Total Avalúo			

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedio	Nro. Esquinas	0
Topografía		Fronte Principal	8,74
Relieve	Plano	Fronte Total	8,74
Paisaje	Sin Información	Perímetro	47,77
Nivel	A nivel	Fondo	14,96
Forma	Regular	Retro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 39,82 - MIN: 39,82 USD	Área Total (m2)	130,98

SUELOS	
Tipo Suelo	Porcentaje Suelo
Seco	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Tipo Vía Acceso	Coverdotes Amovibles	Red Alcantarillado	Red Separada
Rodadura	Asfalto	Red Telefónica	Tiene Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	Tiene



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

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

CONSTRUCCIONES				
Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable	Uso	Porcentaje Construcción

CERRAMIENTO		
Columnas	Paredes	Puertas

AFECTACIONES	
A la edificación	Ninguna
A la tierra	Ninguna
Observaciones	3

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

OBSERVACIONES

EL 21/DIC/2018 SE INGRESO CON MEMORANDUM 085-GAD-MB-DPUR-2018, CONSTABA INCLUIDO EN EL 010154004. EL 09/MAYO/2019 SE MODIFICO POR TRAMITE DE PROPIETARIO Y MEMORANDUM 045-GAD-MB-DPUR-2019.

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
The resource of this report item is not reachable.	The resource of this report item is not reachable.																			
S/N ADMIN	Jiménez Granda Iván Andrés																			
Fecha <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">09</td> <td style="width: 33%;">05</td> <td style="width: 33%;">2019</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">día</td> <td style="text-align: center;">mes</td> <td style="text-align: center;">año</td> </tr> </table>	09	05	2019	día	mes	año	Fecha <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">18</td> <td style="width: 33%;">09</td> <td style="width: 33%;">2025</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">día</td> <td style="text-align: center;">mes</td> <td style="text-align: center;">año</td> </tr> </table>	18	09	2025	día	mes	año	Fecha <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">día</td> <td style="text-align: center;">mes</td> <td style="text-align: center;">año</td> </tr> </table>				día	mes	año
09	05	2019																		
día	mes	año																		
18	09	2025																		
día	mes	año																		
día	mes	año																		



23/09/2025
10:13

Memorando Nro. GADMB-DGOP-2025-0887-M
Balao, 23 de Septiembre del 2025

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

ASUNTO: Informe de Regulación de asentamiento humano del predio urbano por expropiación especial, según memorándum No. GADMB-SG-2025-7799-M.

De mi consideración:


Por medio de la presente me dirijo a usted, para informarle que con relación al memorándum GADMB-SG-2025-7799-M, de fecha 09 de septiembre del 2025, a través del cual se presenta la solicitud por el Sr. MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE, informe para Regulación de asentamiento humano del predio urbano por expropiación especial ubicado en la Ciudadela Miraflores, Balao Mar 1-F, signado con el código catastral N.º 090350001001054005000000000, detallo lo siguiente:

UBICACIÓN: Cabecera Cantonal -Ciudadela Miraflores, Balao Mar 1-F
CLAVE CATASTRAL: 090350001001054005000000000
SUPERFICIE: 130.98 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 Godyron Herrera Díaz
Director de Gestión de Obras Públicas

Anexo: Memorándum GADMB-SG-2025-7799-M

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo, ...





MUNICIPALIDAD DE BALAO
SECRETARÍA GENERAL

22 SEP 2025

Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-1126-M

Balao, 19 de septiembre de 2025

PARA: Ab. Johana Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

ASUNTO: Informe para el trámite de Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, conforme a la especie valorada A-No. 059819 presentada por Macías Ochoa Hugo Enrique.

ANTECEDENTES:

Con memorando n. °: GADMB-SG-2025-7799-M, de fecha 9 de septiembre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite la especie valorada A-No. 059819 presentada por Macías Ochoa Hugo Enrique, relacionada con la solicitud para que se realice el trámite respectivo para la Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ubicado en la Ciudadela Miraflores-Avenida Miraflores-BALAOMAR 1-F, mediante el proceso de Expropiación Especial.

Mediante memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-1112-M de fecha 17 de septiembre de 2025, el suscrito en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro, el memorando n. °: GADMB-SG-2025-7799-M, de fecha 9 de septiembre de 2025, donde Secretaria General remite la especie valorada A-No. 059819, presentada por Macías Ochoa Hugo Enrique; y, a la vez solicita que proceda conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, ubicado en la Ciudadela Miraflores-Avenida Miraflores-BALAOMAR 1-F, mediante el proceso de Expropiación Especial.

Con memorando n. °: GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-327-M de fecha 19 de septiembre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-1112-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000, se encuentra ingresado en el catastro de predio urbano como solar BALAOMAR 1-F (según plano de Lotización Miraflores-BALAOMAR 1-F), a nombre del contribuyente Macías Ochoa Hugo Enrique.

BASE LEGAL:

El Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, Art. 61.- Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. – La Dirección de Planificación identificará, planificará y coordinará la forma de intervenir en el desarrollo Territorial de Balao de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo, además de funcionar articuladamente dentro del marco de su competencia en base a lo determinado en la Constitución de la



Comercio 20 y
3 de Junio



(+593-4) 276-6200



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



Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-1126-M

Balao, 19 de septiembre de 2025

República de la República, COOTAD, Ley Orgánica de Contratación Pública con su respectivo Reglamento y Ordenanzas de Balao.

Funciones y Responsabilidades:

- 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;*

Conforme al Informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informo que, el **predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-001-054-005-000-000-000**, Ingresado en el catastro de predio urbano como solar **BALAOMAR 1-F** (según plano de Lotización Miraflores-BALAOMAR 1-F), a nombre del contribuyente **Macías Ochoa Hugo Enrique**, **NO ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS.**

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Henry David Jiménez Quishpe

DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 374-6200



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



Memorando n. °: GADMB-SG-2025-7799-M

Balao, 09 de septiembre del 2025
GAD MUNICIPAL DE BALAO
COORDINACIÓN DE COMPROBACIÓN
Y RENTAS

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

RECIBIDO: 149
Balao # 11 SEP 2025

ASUNTO: REGULACION DE ASENTAMIENTO HUMANO DEL PREDIO URBANO POR
EXPROPIACIÓN ESPECIAL

HORA: 14:12
BALAO - ECUADOR

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° **059819** suscrita por **MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE**, con la solicitud de Regulación de asentamiento o Humano del predio urbano con el código catastral **09035000105400540050 00000000** mediante el Proceso de **EXPROPIACION ESPECIAL DE UN AREA** ubicado en AV. MIRAFLORES-CDLA. MIRAFLORES BALAOMAR 1-F, 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

Anexo: Copia de Solicitud # **059819**.
Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Declaración Juramentada, Copia de Cédula y Certificado de Votación,
Copia del Registrador de la Propiedad.

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

RECIBIDO
11 SEP 2025
1364
DIRECCIÓN DE ASESORIA JURÍDICA

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
1324
11-09-2025

RECIBIDO
Balao # 11 SEP 2025

HORA: 14:40-2
BALAO - ECUADOR



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 774-6200



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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO

ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 059819

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE

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: REGULACION DE ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO, DEL PREDIO URBANO DEL CODIGO CATASTRAL # 0903500010010540050000000000 MEDIANTE EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE UN AREA DE 130,98M2 UBICADO EN EL SECTOR AV. MIRAFLORES entre CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1 - F UBICADO DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTON BALAO

URBANO

CODIGO PREDIAL 09035000100105400500000000

CONTRIBUYENTE: MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE

SECTOR / SITIO: AV. MIRAFLORES CDLA. MIRAFLORES - BALAOMAR 1-F

C.I. 1204548851

TRAMITE ADMINISTRATIVO

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

Balao, septiembre 09 del 2025

7799

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. O RUC 120454885-1

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA
09 SEP 2025
15:47:25
JALAO - ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE BALAO
CANCELADO
09 SEP 2025
TESORERÍA

VALIDO POR 30 DÍAS

CEDULA DE IDENTIDAD REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CENSOS
 INSTITUCION CONSTITUCIONAL ECUATORIANA



MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
 HOMBRE
 IDENTIFICACION
 ECUATORIANA
 FECHA DE NACIMIENTO
 29 JUN 1983
 LUGAR DE NACIMIENTO
 GUAYAS PUEBLO NUEVO
 PASTEZAS
 FORMA DEL VOTANTE
 NORMAL

MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
 N° DOCUMENTO
 1204548851
 FECHA DE VIGENCIA
 26 OCT 2013
 VALOR
 50000

NÚM. 1204548851

APellidos y nombres del padre
MACIAS CHAVEZ HUGO JOSE

APellidos y nombres de la madre
OCHOA PERAZIEL JENNY DEL ROSO

ESTADO CIVIL
SOLTERO

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
GUAYAS QUITO 26 OCT 2013

MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE

CÓDIGO NACIONAL
1204548851

TIPO CANTON **DA**

DONANTE
 NO

Director General

**I<ECU0174051309<<<<<1204548851
 8306214M3110201ECU<NO<DONANTE3
 MACIAS<OCHOA<<HUGO<ENRIQUE<<<<**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 13 DE ABRIL DE 2013 - SEGUNDA VUELTA

MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
 N° 62260118

PROVINCIA **GUAYAS**
 CIRCUNSCRIPCIÓN **SANTO BALAO**
 PARROQUIA **BALAO**
 ZONA **Urb. 13-0013 MARIQUINO**
 NÚM. 1204548851



CRE **REUNIONES** **2025**
CIUDASANAJO

**ESTE DOCUMENTO ACREDITA QUE USTED SUFRAÓ EN LA
 SEGUNDA VUELTA DE LAS ELECCIONES GENERALES 2013**

La ciudadanía que posee cualquier documento electoral será
 reconocido de acuerdo a lo que establece el artículo 275 y el artículo
 278 numeral 3 de la Constitución del Ecuador.

Presidente de la JRV



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04

0054755

Contab. Nro. 001-004-000070001

RUC: 0960002190001



R.U.C.: 0960002190001

CAJA 04

0054755

Com. Nro. AMBIENTE: PRODUCCIÓN EMISIÓN: NORMAL

Cliente: MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
Domicilio: BALAO "CDLA. MIRAFLORES. AV. MIRAFLORES"
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 090350001001054005000000000 AV. MIRAFLORES
Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: AV. MIRAFLORES entre CDLA. MIRAFLORES - BALADMAR 1-F Area total: 130.98 Area con construcción: 0.0 Avalúo: 4666.63

Ruc/Cedula: 1204548851
Modulo: Catastro Urbano
Recaudador: YGRANDA
Fecha Pago: 07/01/2025 12:49:38

Ruc/ 1204548851
Cliente: MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
Dirección: BALAO "CDLA. MIRAFLORES, AV.
Emisión: 02/01/2025
Referencia: 090350001001054005000000000 AV.
Fecha: 07/01/2025 12:49:38
Concepto: Emisión: 2025 Dirección Predio: AV. MIRAFLORES entre CDLA. MIRAFLORES - BALADMAR 1-F Area total: 130.98 Area con construcción: 0.0 Avalúo: 4666.63

Cant	Descripción	V. Unitario	V. Total
1,00	Bomberos	0,70	0,7
1,00	Servicios Administrativos	5,00	5
1,00	Impuesto Predial Urbano	5,83	5,83
Iva 12%			
Descuento 10%			0,58
Exoneración			0
Intereses			0,0
Valor Total			10,95

Cant	Descripción	V. Unit	V. Total
1	Bomberos	0,70	0,7
1	Servicios Administrativos	5,00	5
1	Impuesto Predial Urbano	5,83	5,83
Iva 12%			
Descuento 10%			0,58
Exoneración			0
Intereses			0,0
Valor Total			10,95


 FINANCIERO


 TESORERO


 RECAUDADOR

Título de Crédito: 1333625. Su factura electrónica será enviada a su correo (in@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el código QR adjunto a partir de las 20H00

www.municipiodebalao.gob.ec/

RECEBIDO
 TESORERÍA

ENTREGUE CONFORME RECIBI CONFORME

GENERAL CONTRIBUYENTE
 COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Teléfono: 3744200 - 3744 678

GENERAL CONTRIBUYENTE, CC. COORDINACIÓN DE TESORERÍA MUNICIPAL
 COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

www.municipiodebalao.gob.ec

Dirección: comercio #205 y 5 de junio - Teléfono: 3744200 - 3744 678

CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

TESORERIA Nro.: 767



A petición verbal de la parte interesada.

CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE	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, 08-09-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERA MUNICIPAL





Factura: 001-002-000035090



20250903000P01867

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARÍA ÚNICA DEL CANTON BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01867						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA PERSONA NATURAL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	8 DE SEPTIEMBRE DEL 2025, (18:28)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Natural	MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1204548851	ECUATORIANA	COMPARECIENTE	
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		BALAO			BALAO		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:	DECLARACIÓN JURAMENTADA DE POSESION QUE HACE EL SEÑOR HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA						
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:	INDETERMINADA						

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



1 **001-002-000035090** **20250903000P01867**
2 **ESCRITURA PÚBLICA DE**
3 **DECLARACIÓN JURAMENTADA DE**
4 **POSESION QUE HACE EL SEÑOR HUGO**
5 **ENRIQUE MACIAS OCHOA.-**
6 **CUANTÍA: INDETERMINADA**
7 **DI: DOS COPIAS**

8 En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre,
9 provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy
10 lunes **OCHO** de Septiembre del año dos mil veinticinco,
11 ante mí, **ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ**
12 **JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO,**
13 comparece, por sus propios derechos, el señor **HUGO**
14 **ENRIQUE MACIAS OCHOA**, con número de cedula uno
15 dos cero cuatro cinco cuatro ocho ocho cinco uno, de
16 estado civil soltero, de ocupación jornalero, de
17 nacionalidad ecuatoriana, con cuarenta y dos años de
18 edad, con teléfono 0985214229, con correo electrónico
19 hugomacias@hotmail.it, domiciliado en la Ciudadela
20 Miraflores, del Cantón Balao, provincia del Guayas, a
21 quien en lo posterior y para los mismos efectos de este
22 instrumento público, se lo podrá llamar simplemente
23 como el **Compareciente.** El compareciente se encuentra
24 capaz para obligarse y contratar, a quien de conocerlo doy
25 fe, y en virtud de haberme exhibido sus documentos de
26 identificación y haber consentido sus datos personales al
27 amparo de lo que determina la Ley Orgánica de Protección
28 de Datos Personales, y, otras fuentes de información, y con

1 la finalidad de cumplir con los requerimientos de
2 información que exigen las autoridades, y conocedor de las
3 penas de perjurio, autoriza de manera libre y voluntaria,
4 sin presión de ninguna naturaleza, a la Abg. Esp. Dalys
5 Jéssica González Jiménez, para que pueda recopilar los
6 datos de carácter personal, como biométricos, genéticos, y
7 demográficos contemplados en la mencionada ley, por tal
8 motivo dan consentimiento a realizar los análisis
9 correspondientes e informar a las autoridades
10 competentes toda la información que sea requerida, y en
11 caso de determinar actos, contratos y tramites que tengan
12 algo inusual e inconsistencia en la información que se
13 haya proporcionado. Adicional eximen a la Abg. Esp. Dalys
14 Jéssica González Jiménez, de cualquier reclamo civil,
15 penal o administrativo por estos motivos; Previa petición y
16 consentimiento ingreso a validar los mismos al Sistema
17 Nacional de Identificación Ciudadana, cuyos documentos
18 emitidos, y copias debidamente certificadas por mí, agrego
19 a esta escritura como documentos habilitantes. Advertido
20 el compareciente por mí la Notaria de los efectos y
21 resultados de este Instrumento Público, comparece al
22 otorgamiento de esta escritura de DECLARACION, sin
23 coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o
24 seducción, y me pide que eleve a escritura pública la
25 siguiente **DECLARACION JURAMENTADA: PRIMERA:**
26 **COMPARECIENTE.**- Comparecen al otorgamiento de esta
27 escritura pública, por sus propios derechos el señor **HUGO**
28 **ENRIQUE MACIAS OCHOA**, el compareciente con la

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



1 capacidad civil suficiente para intervenir en todo acto o
2 contrato. **SEGUNDA: DECLARACION JURAMENTADA.-**
3 Yo, **HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA** bajo juramento,
4 declaro: **a)** Afirmo que me encuentro en Posesión por más
5 de QUINCE años del lote de terreno denominado
6 BALAOMAR 1-F, ubicado en la jurisdicción del Cantón
7 Balao, Provincia del Guayas; **b)** Que la posesión que
8 mantengo sobre el lote antes indicados es Pacífica e
9 ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma
10 pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en
11 dicho inmueble; **c)** Que dentro del lote se encuentra una
12 construcción de una casa de cemento tipo villa, la misma
13 que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose
14 actos posesorios públicos sin interrupción alguna; **d)**
15 Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y
16 tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo,
17 de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada,
18 ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la
19 jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante
20 el organismo competente. **CLAUSULA ADICIONAL.-**
21 **Consentimiento para la Transferencia o Comunicación**
22 **de Datos Personales:** En cumplimiento de la Ley Notarial,
23 la Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, su
24 reglamento y la legislación vigente en materia de Protección
25 de Datos Personales, el/la/los/las compareciente(s) en la(s)
26 calidad(es) en que comparece(n), otorga(n) su
27 consentimiento expreso a la(el) Notario(a) para que este, en
28 base sus facultades y obligaciones legales y con

1 fundamento en el principio de publicidad de los actos
2 notariales, realice la transferencia o comunicación de mis
3 (nuestros) los datos personales de a cualquier persona que
4 requiera copias certificadas del acto notarial que se
5 autoriza mediante la presente Escritura. Dicha
6 transferencia se llevará a cabo previa recepción de la
7 finalidad de tratamiento de los datos personales que
8 proporciona el solicitante y obtención de su compromiso
9 y obligación de responsabilidad y buen uso de la
10 información personal que requiere. El compareciente(a)
11 reconoce y acepta que la Notaria podrá transferir estos
12 datos conforme a la normativa aplicable, garantizando la
13 protección de los mismos y la finalidad del tratamiento
14 para la que fueron recogidos. Es todo lo que manifiesto en
15 honor a la verdad, para los fines legales consiguientes.
16 **HASTA AQUÍ LA DECLARACIÓN INSERTA** que con las
17 enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las
18 partes y autorizadas por mí, el Notario, queda elevada a
19 Escritura Pública junto con los documentos anexos y
20 habilitantes que se incorporan, con todo el valor legal. Y,
21 leída que fue íntegramente, por mí el Notario al
22 compareciente, se ratifica en lo expuesto y firma junto a mí
23 en unidad de acto. En cumplimiento de la Ley Notarial, la
24 Ley Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPDP) y
25 su Reglamento General (RLOPDP), los datos personales
26 proporcionados en este documento son autorizados por
27 el/los compareciente(s) al Notario/a para su uso,
28 verificación, tratamiento y archivo, los cuales reposarán

APELLIDO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
MACIAS OCHOA
 NOMBRE
HUGO ENRIQUE
 NACIONALIDAD
ECUATORIANA
 FECHA DE EMISIÓN
21 JUN 1982
 LUGAR DE NACIMIENTO
QUAYAS PALESTINA
 PALESTINA
 NOMBRE DEL TITULAR

SEXO
MASCULINO
 NÚMERO DE DOCUMENTO
8306214M31102D1
 ESTADOS
NO DONANTE
 FECHA DE VENCIMIENTO
20 OCT 2021
 NACIÓN
PERÚ

MUI.1204548851

APELLIDO Y NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN
OCHOA PEÑAFIEL JENNY DEL ROCIO
 ESTADO CIVIL
SOLTERA
 DONANTE
No donante

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
QUAYAS, 20 OCT 2021

DIRECTOR GENERAL

I<ECU0174051309<<<<<1204548851
8306214M31102D1ECU<NO<DONANTE3
MACIAS<OCHOA<<HUGO<ENRIQUE<<<<

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

CERTIFICADO DE VOTACIÓN
 12 DE ABRIL DE 2004 - SECCIÓN VOTATIVA

MACIAS OCHOA HUGO ENRIQUE
 N° 8306214

PROPIEDAD: **QUAYAS**
 ORGANIZACIÓN: **CANTÓN BALAO**
 PARROQUIA: **BALAO**
 2012 MASCULINO

CRI **2025**
CIUDADANO

ESTE DOCUMENTO ADECUADO QUE SE USO COMO PROVA EN LA
 SOLICITUD PARA UN PASAPORTE GENERAL EN 2021

La notaría que afianza cualquier documento otorgado ante
 esta notaría se sujeta a lo que establece el artículo 279 y el artículo
 279 numeral 3 de la L.O.O.C. Código de la Democracia

A. PRESIDENTE DE LA JRY

Hugo Peñas

120454885-1



DOY FE. Que en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 18
 numeral 5 de la Ley Notarial que hago presente que... hechas en triplicado
 (escritura, estadales, conformes) y conexas) a todos los documentos originales
 que me fueron exhibidos y conformes a sus responsabilidades de su contenido.

RAI. AC. **08 SEP 2025**
[Signature]
 Abg. Esp. Dayis González Jiménez
 NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN BALAO

ESPACIO EN BLANCO

8438


Conforme a la solicitud Número: 1404, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 8438:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 10 de mayo de 2019*
 Parroquia: Balao
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: 090350010154005000

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno denominado BALAOMAR 1-F, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.
 por el NORTE: Malecón del Río Balao, con 9.01 m.;
 por el SUR: Vía que conduce al Puerto Balao, que separa la Camaronera de la misma Compañía Balaomar S.A., 8,74 m.;
 por el ESTE: Lotización Miraflores, con 13,64 m.; y,
 por el OESTE: Con el Lote Balaomar 1-E, con 16,38 m.
ÁREA O SUPERFICIE: 130.98 M2 = 0.0131 HAS

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

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Litro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	303 05/12/1992	2,886
Propiedades	Dación en Pago	70 27/06/2003	1,161
Propiedades	Declaratoria de Utilidad Pública	66 06/07/2006	867
Propiedades	Compraventa	94 12/09/2006	1,305
Propiedades	Protocolización y División	263 10/05/2019	1,896

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 3 Compraventa

Inscrito el: **sábado, 5 de diciembre de 1992**
 Tomo: **11** Folio Inicial: **2,886** - Folio Final: **2,902**
 Número de Inscripción: **303** Número de Repertorio:
 Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**
 Nombre del Cantón: **Guayaquil**
 Fecha de Otorgamiento/Providen: **miércoles, 15 de agosto de 1962**

322
 en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 18
 de la Ley Notarial que las prevé. OS
 (Firma y sello notarial)

08 SEP 2025


Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

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

a.- Observaciones:

Los señores Fausto Raul y Alberto Lynsh Dumas con sus respectivas cónyuges, tienen a bien dar en venta real, a favor de la Compañía Agrícola Civil Victoria S.A, el predio denominado " Hacienda LA VICTORIA", ubicada en la parroquia Balao, cantón Guayaquil, que tiene los siguientes linderos: por el NORTE: el río Balao; por el SUR: con el río Gala; por el ESTE: con Hacienda Colon; y, por el OESTE: el Golfo de Guayaquil, celebrado el día quince de Agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Carlos Quiñonez Velasco, Notario del cantón Guayaquil.- Predio que fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil originalmente, el día dieciséis Agosto de mil novecientos sesenta y dos; y, debidamente reinscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos.-

 PARTE DE ESTE PREDIO LA COMPAÑIA AGRÍCOLA Y CIVIL VICTORIA SOCIEDAD ANONIMA, DESTINO UN ÁREA PARA LA LOTIZACIÓN "12 DE OCTUBRE", LA MISMA QUE HA SIDO APROBADA EN SESIÓN DE CONCEJO DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE BALAO, CON FECHA DOCE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, SEGÚN CONSTA EN EL OFICIO NUMERO CERO CIENTO TRECE-IBMP-NOVENTA.- LOS PLANOS DE LA

ABOGADA NORMA MORÁN DE RENDÓN, CON FECHA DOS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUA YAQUIL, EL ONCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA.

HISTORIA DE DOMINIO.- ESTOS A SU VEZ LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN, MEDIANTE ESCRITURA DE PARTICIÓN CELEBRADA ANTE EL NOTARIO DEL CANTÓN GUA YAQUIL, PEDRO ALCIVAR MOREIRA, EL DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS , INSCRITOS EL VEINTITRES DE LOS MISMOS MES Y AÑO.-

Abg. Esp. Delys González Jiménez
 NOTARIA JUJUEMA DEL CANTÓN BALAO

h.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000000752	Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima		Guayaquil
Vendedor	80-000000001081	Lynah Dumas Fausto Raúl	Casado(*)	Guayaquil
Vendedor	80-000000001080	Lynah Dumas Luis Alberto	Casado(*)	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	Nº. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	68	27-jun-2003	1103	1134

Dación en Pago

Inscrito el : viernes, 27 de junio de 2003

Tomo: 2 Folio Inicial: 1,161 - Folio Final: 1,176
 Número de Inscripción: 70 Número de Repertorio: 149
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Providen: lunes, 30 de diciembre de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

DACIÓN EN PAGO.- El señor Guillermo Molina Jaramillo, a nombre y representación de la Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima, para cuyo efecto se encuentra legalmente autorizado por la Junta General de Accionistas, da en pago de su deuda que mantiene con la Compañía Balaomar Sociedad Anonima, legalmente representada por su presidente, el señor Mario Eduardo Molina Córdova, el lote de terreno desmembrado del predio Victoria, con una cabida de cincuenta hectáreas (50.00 Has), ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

La transferencia se realiza y se verifica como cuerpo cierto dentro de los linderos y dimensiones señalados, con todos sus cultivos, construcciones, instalaciones y todo lo que por adherencia, destinación o radicación se encuentren, dentro del predio que se enajenan en virtud de la presente escritura. Sin reservarse derecho alguno para si, transfiriéndose en consecuencia el dominio, posesión, goce, usos, costumbres, servidumbres y más derechos que tienen y le corresponde sobre el bien materia de la presente Escritura, con entradas y salidas libres, sin reservarse absolutamente nada del mismo. La Compañía Agrícola y Civil Victoria., A través de su representante legal, declara que renuncia a toda acción, posesión y derechos que recaen sobre el bien materia de la presente diligencia; Por su parte la Compañía Balomar Sociedad Anónima, acepta la Dación en Pago que hace en su favor la Compañía Agrícola y Civil Victoria S.A.

CAMBIO DE NOMBRE.- La Compañía Balaomar Sociedad Anónima, a través de su representante legal, tiene a bien nominar para lo posterior al predio que recibe en pago, como BALAOMAR UNO, por lo que la Municipalidad de Balao, deberá hacer el respectivo cambio de nombre en las correspondiente fichas catastrales.

h.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	09-92210028001	Compañía Balaomar S A		Balao
Colecte	80-000000000752	Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima		Balao

Inscrito el : jueves, 6 de julio de 2006

Tomo: 3 Folio Inicial: 867 - Folio Final: 902
Número de Inscripción: 66 Número de Repertorio: 171
Oficina donde se guarda el original: Secretaria Municipal
Nombre del Cantón: Balao
Fecha de Otorgamiento/Providen : jueves, 29 de diciembre de 2005

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La declaratoria de utilidad publica o interes social, con caracter urgente y de ocupacion inmediata, con fines de expropiacion, del predio de la Compañia Balaomar S.A, sobre un area de 12.832 Has, ubicado en el sector de la ciudadela Miraflores. a favor de la Municipalidad de Balao.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Autoridad Competente	80-000000000154	Municipalidad de Balao		Balao
Propietario	09-92210028001	Compañia Balaomar S A		Balao

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	69	27-jun-2003	1135	1160

4 Compraventa

Inscrito el : martes, 12 de septiembre de 2006

Tomo: 4 Folio Inicial: 1,205 - Folio Final: 1,231
Número de Inscripción: 94 Número de Repertorio: 224
Oficina donde se guarda el original: Notaría
Nombre del Cantón: Naranjal
Fecha de Otorgamiento/Providen : martes, 8 de agosto de 2006

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Escritura de Compraventa es por Declaratoria de Utilidad Publica de caracter urgente y de ocupacion inmediata con fines de expropiacion, otorgada por la Compañia Balaomar, a favor de la Municipalidad de Balao, sobre un área de 12.832 HAS.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-000000000154	Municipalidad de Balao		Balao
Vendedor	09-92210028001	Compañia Balaomar S A		Balao

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	69	27-jun-2003	1135	1160

5 / 5 Protocolización y División

Inscrito el : viernes, 10 de mayo de 2019

Tomo: 4 Folio Inicial: 1,806 - Folio Final: 1,814
Número de Inscripción: 263 Número de Repertorio: 352
Oficina donde se guarda el original: Secretaria Municipal
Nombre del Cantón: Balao
Fecha de Otorgamiento/Providen : martes, 26 de febrero de 2019

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

CERTIFICACIÓN # V- 019 - CAC - 2019.- En atención a MEMORANDUM -1758-GADMBMS-2019 de fecha 26 de febrero de 2019; al que adjunta especie valorada N° 027310 en la que solicita: "inspección para convalidación de predio"; el ARQ. MARIO MOLINA JARAMILLO, también adjunta Oficio S/N en el que solicita: se emita certificación de que espacios se encuentran actualmente en límite urbano y que espacio está fuera de este límite, tal como dispone la Ley y la Ordenanza, del predio identificado con código catastral # 090350510106089000 que consta a nombre de la representada COMPAÑÍA BALAOMAR S.A., informo lo siguiente:

...del Sr. JOSÉ CRISTÓBAL FERRER LÓPEZ con Registro Senecyt: 09-023826, en el cual refleja varias superficies.

- En coordinación con el personal de Planeamiento Urbano y Rural, se procedió a realizar la inspección de campo para la verificación del plano presentado adjunto al trámite, comprobándose que coincide con la ubicación in situ.

- Por lo mencionado en el párrafo anterior el Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural emite su respectivo informe de conformidad a sus competencias indicando que: el predio de 40.1495Has. se encuentra fuera del límite urbano y que debe constar como predio Rural en el registro catastral; y que las áreas restantes que se describen en el plano adjunto se encuentran dentro del límite urbano de conformidad a la ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN BALAO PROVINCIA DEL GUAYAS, tal como se lo describe de la siguiente manera:

BALAOMAR UNO: Código catastral # 090350510106089000, área 40.1492 HAS.

BALAOMAR 1-A: Código catastral # 090350010154006000, área 5776.00 M2 = 0.5776 HAS.

BALAOMAR 1-B: Código catastral # 090350010154001000, área 1310.02 M2 = 0.1310 HAS.

BALAOMAR 1-C: Código catastral # 090350010154002000, área 196.60 M2 = 0.0195 HAS.

BALAOMAR 1-D: Código catastral # 090350010154003000, área 172.14 M2 = 0.0172 HAS.

BALAOMAR 1-E: Código catastral # 090350010154004000, área 332.47 M2 = 0.0332 HAS.

BALAOMAR 1-F: Código catastral # 090350010154005000, área 130.98 M2 = 0.0131 HAS.

BALAOMAR 1-G: Código catastral # 090350010153001000, área 127.68 M2 = 0.0128 HAS.

BALAOMAR 1-H: Código catastral # 090350010153005000, área 334.47 M2 = 0.0334 HAS.

BALAOMAR 1-I: Código catastral # 090350010152001000, área 125.34 M2 = 0.0125 HAS.

NOTA TECNICA.- Se deja a salvo el error técnico aceptable de medición; por cuanto ha sido verificado por GPS.-

Protocolizado en la Notaria Primera del cantón Balao, el día nueve de Mayo del dos mil diecinueve.-

h.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula e R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92210028001	Compañía Balsamar S A		Balao

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	70	27-jun-2003	1161	1176

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	5		

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.

Emitido a las: 13:41:42 del miércoles, 3 de septiembre de 2025

Dorsario
2019-89819-320



Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTÓN



Ab. Francisca Esteban Campoverde
Firma del Registrador (a) Encargada

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

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

ESPACIO EN BLANCO

1 además en los libros de la Notaría Primera del cantón
2 Balao conforme lo prevé la Ley Notarial, de todo lo cual **doy**
3 **fe.-**



4
5
6 *Hugo Macías*
7 **HUGO ENRIQUE MACIAS OCHOA**
8 **C.C. 1204548851**
9 **COMPARECIENTE**

10
11
12
13 **ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ**
14 **NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**

15
16
17
18 Se otorgo ante mi, en fe de ello confiero
19 este *REINER* testimonio, que
20 rubrico, firme y sello en esta Ciudad de
21 Balao,

22 *dalys*
23 **18 SEP 2025**
24 *dalys*
25 **Abg. Dalys Jessica González Jiménez**
26 **NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO**



8438



Conforme a la solicitud Número: 1404, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 8438:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 10 de mayo de 2019*
 Parroquia: **Balao**
 Tipo de Predio: **Urbano**
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: **090350010154005000**

LINDEROS REGISTRALES:

Lote de terreno denominado BALAOMAR 1-F, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

por el NORTE: Malecón del Río Balao, con 9,01 m.;

por el SUR: Vía que conduce al Puerto Balao, que separa la Camaronera de la misma Compañía Balaomar S.A., 8,74 m.;

por el ESTE: Lotización Miraflores, con 13,64 m.;

por el OESTE: Con el Lote Balaomar 1-E, con 16,38 m.

ÁREA O SUPERFICIE: 130.98 M2 = 0.0131 HAS

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción	Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	303 05/12/1992	2,886
Propiedades	Dación en Pago	30 27/06/2003	1,161
Propiedades	Declaratoria de Utilidad Pública	66 06/07/2006	867
Propiedades	Compraventa	94 12/09/2006	1,205
Propiedades	Protocolización y División	261 10/05/2019	1,906

MOVIMIENTOS REGISTRALES:**REGISTRO DE PROPIEDADES**1 / 5 **Compraventa**

Inscrito el: *sábado, 5 de diciembre de 1992*

Tomo: **11** Folio Inicial: **2,886** - Folio Final: **2,902**

Número de Inscripción: **303** Número de Repertorio: **322**

Oficina donde se guarda el original: **Notaría Primera**

Nombre del Cantón: **Guayaquil**

Fecha de Otorgamiento/Provisión: **miércoles, 15 de agosto de 1962**

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los señores Fausto Raul y Alberto Lynsh Dumas con sus respectivas cónyuges, tienen a bien dar en venta real, a favor de la Compañía Agrícola Civil Victoria S.A, el predio denominado " Hacienda LA VICTORIA", ubicada en la parroquia Balao, cantón Guayaquil, que tiene los siguientes linderos: por el NORTE: el río Balao; por el SUR: con el río Gala; por el ESTE: con Hacienda Colon; y, por el OESTE: el Golfo de Guayaquil, celebrado el día quince de Agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Carlos Quiñonez Velasco, Notario del cantón Guayaquil.- Predio que fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil originalmente, el día dieciséis Agosto de mil novecientos sesenta y dos; y, debidamente reinscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, de fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos.-

 PARTE DE ESTE PREDIO LA COMPAÑIA AGRÍCOLA Y CIVIL VICTORIA SOCIEDAD ANONIMA, DESTINO UN ÁREA PARA LA LOTIZACIÓN "12 DE OCTUBRE", LA MISMA QUE HA SIDO APROBADA EN SESIÓN DE CONCEJO DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE BALAO, CON FECHA DOCE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, SEGÚN CONSTA EN EL OFICIO NUMERO CERO CIENTO TRECE-IBMP-NOVENTA.- LOS PLANOS DE LA

BALAOZAS, CUYO CANTÓN ESTABLECE VARIAS SUPERFICIES.

- En coordinación con el personal de Planeamiento Urbano y Rural, se procedió a realizar la inspección de campo para la verificación del plano presentado adjunto al trámite, comprobándose que coincide con la ubicación in situ.

- Por lo mencionado en el párrafo anterior el Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural emite su respectivo informe de conformidad a sus competencias indicando que: el predio de 40.1495Has. se encuentra fuera del límite urbano y que debe constar como predio Rural en el registro catastral; y que las áreas restantes que se describen en el plano adjunto se encuentran dentro del límite urbano de conformidad a la ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS URBANAS DEL CANTÓN BALAO PROVINCIA DEL GUAYAS, tal como se lo describe de la siguiente manera:

BALAOOMAR UNO: Código catastral # 090350510106089000, área 40.1492 HAS,

BALAOOMAR 1-A: Código catastral # 090350010154006000, área 5776.00 M2 = 0.5776 HAS.

BALAOOMAR 1-B: Código catastral # 090350010154001000, área 1310.02 M2 = 0.1310 HAS.

BALAOOMAR 1-C: Código catastral # 090350010154002000, área 196.60 M2 = 0.0195 HAS.

BALAOOMAR 1-D: Código catastral # 090350010154003000, área 172.14 M2 = 0.0172 HAS.

BALAOOMAR 1-E: Código catastral # 090350010154004000, área 332.47 M2 = 0.0332 HAS.

BALAOOMAR 1-F: Código catastral # 090350010154005000, área 130.98 M2 = 0.0131 HAS.

BALAOOMAR 1-G: Código catastral # 090350010153001000, área 127.68 M2 = 0.0128 HAS.

BALAOOMAR 1-H: Código catastral # 090350010153005000, área 334.47 M2 = 0.0334 HAS.

BALAOOMAR 1-I: Código catastral # 090350010152001000, área 125.34 M2 = 0.0125 HAS.

NOTA TECNICA.- Se deja a salvo el error técnico aceptable de medición; por cuanto ha sido verificado por GPS.-

Protocolizado en la Notaria Primera del cantón Balao, el día nueve de Mayo del dos mil diecinueve.-

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Propietario	09-92216028001	Compañía Balaozar S.A.		Balao

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No. Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Propiedades	70	27-jun-2003	1161	1176

Propiedades 5

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.

Emitido a las: 13:41:42 del miércoles, 3 de septiembre de 2025



Dirección:
2114-83419-320



Ab. Priscila Maldonado Campoverde
Firma del Registrador (a) Encargada

VALOR TOTAL PAGADO POR EL
CERTIFICADO: 5 15,00

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



Informe legal No 098-PSM-GADMB-2025

Balao, 30 de septiembre del 2025

30/09/2025
14:00

Sra:

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

Referencia: Informe legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del SOLAR # 8, de la MANZANA "O", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "12 de Octubre", de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, portador de la cedula de identidad No. 090580511-5;

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, mediante especie valorada No. 059776, de 05 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano Solar # 8, de la manzana "O", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ubicado en la Lotización "Santa Clara", 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 VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, con especie valorada No. 059776, de 05 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del SOLAR # 8, de la MANZANA "O", ubicado en el sector de la Lotización "12 de Octubre", que según información registral consta de la siguiente manera:

- Solar # 8, de la manzana "O", según **Ficha Registral No. 10728**, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Calle Pública, con 20,80 metros; por el **Sur**, Solar 7, con 20,30 metros; por el **Este**, Calle 9 de Octubre, con 10,30 metros; y, por el **Oeste**, Calle Pública, con 10,30 metros;

El predio se encuentra a nombre de la Compañía Agropecuaria S.A., bienes inmueble identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 19 de agosto de 2025, el señor VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, bajo juramento declara: "a) afirmo que se encuentro en posesión por más de cuarenta y dos años, del solar ubicado en la calle Nueve de Octubre y Veinticuatro de Julio, de la Ciudadela Doce de Octubre, del Cantón Balao, provincia del Guayas, con un área total de ciento treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados (139.93 m²); b) Que la posesión que mantengo sobre el solar antes indicados es Pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en dicho inmueble; c) Que dentro del solar se encuentra una casa de dos pisos con construcción de cemento, la misma que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante el organismo competente".

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-331-M, de 19 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. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, se encuentra signado como solar #8, de la manzana "O", (según planon de Lotización 12 de Octubre); consta ingresado en el





catastro de predio Urbano, de conformidad con la Ficha Predial Urbana No. 1115, predio que esta ubicado en las calles 9 de Octubre, y 24 de Julio, de esta jurisdicción Cantonal de Balao, provincia del Guayas; constando en el catastro de predio urbano con el siguiente detalle:

Contribuyente:	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE		
Código:	09-03-50-001-002-029-019-000-000-000		
Ubicación:	Zona Urbana de Lotización "12 de Octubre"		
Dirección:	12 de Octubre / 9 de octubre y 24 de Julio		
Superficie:	209,9 m2		
Norte	Sur	Este	Oeste
CALLE 24 DE JULIO	SOLAR #18	CALLE 9 DE OCTUBRE	CALLE HONORIO ULLOA.
20.80 m	20.30 m	10.30 m	10.30
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 18.323,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 30.437,13
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 48.760,76

- *El predio en mención consta ingresado en el registro catastral de predios Urbanos conforme lo descrito en la tabla 1, según ficha catastral siendo el contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. Indicando que se transcribe lo que consta en la ficha catastral, y en contaste de información de la ficha registral en linderos no se especifica de la misma manera al igual que no consta el área del predio.*
- *El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 209.9 m2. Se revisó la información contenida en la Ficha Registral constando la misma superficie que en la ficha predial.*

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-2025-1161-M, de 23 de septiembre de 2025, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, como solar No. 8, manzana "O", (según plano de Lotización 12 de Octubre), a nombre del contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, **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-2025-0888-M, de de 23 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Jose Herrera Diaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el predio identificado con código catastral No.09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, correspondiente al solar No. 8, manzana "O", ubicado en la Lotización 12 de Octubre, 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 de los Solares # 5 , de la manzana "O", ubicado en el sector de la Lotización 12 de Octubre, de esta jurisdicción cantonal, a nombre de la **Compañía Agroviocol S.A.**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el petionario **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada



ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 19 de agosto de 2025; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro; 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 petionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por el administrado **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, declare la expropiación especial del **Solar # 8, de la manzana "O"**, que según Ficha Registral No. 10728, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Calle Pública, con 20,80 metros; por el **Sur**, Solar 7, con 20,30 metros; por el **Este**, Calle 9 de Octubre, con 10,30 metros; y, por el **Oeste**, Calle Pública, con 10,30 metros; con una superficie de **209.9** metros cuadrados; solar ubicado en la **Lotización "12 de Octubre"**, de esta jurisdicción cantonal de Balao; que se encuentra a nombre de la Compañía Agrovisol S.A; y sea adjudicado al petionario 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 098-PSM-GADMB-2025

Balao, 30 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 SOLAR # 8, de la MANZANA "O", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "12 de Octubre", de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por el señor VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, portador de la cedula de identidad No. 090580511-5;

En su Despacho:

1.- Antecedente.- el administrado VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, mediante especie valorada No. 059776, de 05 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano Solar # 8, de la manzana "O", actualmente identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ubicado en la Lotización "Santa Clara", 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 poseedores, 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 poseedores 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 VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, con especie valorada No. 059776, de 05 de septiembre de 2025, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del SOLAR # 8, de la MANZANA "O", ubicado en el sector de la Lotización "12 de Octubre", que según información registral consta de la siguiente manera:

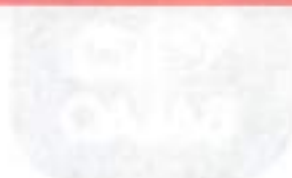
- Solar # 8, de la manzana "O", según Ficha Registral No. 10728, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Calle Pública, con 20,80 metros; por el Sur, Solar 7, con 20,30 metros; por el Este, Calle 9 de Octubre, con 10,30 metros; y, por el Oeste, Calle Pública, con 10,30 metros;

El predio se encuentra a nombre de la Compañía Agropecuaria S.A., bienes inmueble identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000.

3.1.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 19 de agosto de 2025, el señor VICTOR JORGE ANDRADE CHECA, bajo juramento declara: *"a) afirmo que se encuentro en posesión por más de cuarenta y dos años, del solar ubicado en la calle Nueve de Octubre y Veinticuatro de Julio, de la Ciudadela Doce de Octubre, del Cantón Balao, provincia del Guayas, con un área total de ciento treinta y nueve punto noventa y tres metros cuadrados (139.93 m²); b) Que la posesión que mantengo sobre el solar antes indicados es Pacífica e ininterrumpida, con ánimo de señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo que tengo en dicho inmueble; c) Que dentro del solar se encuentra una casa de dos pisos con construcción de cemento, la misma que ha sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendency en la jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante el organismo competente".*

3.2.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGPyOT-CAyC-2025-331-M, de 19 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. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, se encuentra signado como solar #8, de la manzana "O", (según planon de Lotización 12 de Octubre); consta ingresado en el





catastro de predio Urbano, de conformidad con la Ficha Predial Urbana No. 1115, predio que esta ubicado en las calles 9 de Octubre, y 24 de Julio, de esta jurisdicción Cantonal de Balao, provincia del Guayas; constando en el catastro de predio urbano con el siguiente detalle:

Contribuyente:	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE		
Código:	09-03-50-001-002-029-019-000-000-000		
Ubicación:	Zona Urbana de Lotización "12 de Octubre"		
Dirección:	12 de Octubre / 9 de octubre y 24 de Julio		
Superficie:	209,9 m ²		
Norte	Sur	Este	Oeste
CALLE 24 DE JULIO	SOLAR #18	CALLE 9 DE OCTUBRE	CALLE HONORIO UILLOA
20.80 m	20.30 m	10.30 m	10.30
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 18.323,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 30.437,13
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 48.760,76

- *El predio en mención consta ingresado en el registro catastral de predios Urbanos conforme lo descrito en la tabla 1, según ficha catastral siendo el contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. Indicando que se transcribe lo que consta en la ficha catastral, y en contaste de información de la ficha registral en linderos no se especifica de la misma manera al igual que no consta el área del predio.*
- *El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 209.9 m². Se revisó la información contenida en la Ficha Registral constando la misma superficie que en la ficha predial.*

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-2025-1161-M, de 23 de septiembre de 2025, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, como solar No. 8, manzana "O", (según plano de Lotización 12 de Octubre), a nombre del contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, **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-2025-0888-M, de de 23 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.09-03-50-001-002-029-019-000-000-000, correspondiente al solar No. 8, manzana "O", ubicado en la Lotización 12 de Octubre, 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 de los Solares # 5, de la manzana "O", ubicado en el sector de la Lotización 12 de Octubre, de esta jurisdicción cantonal, a nombre de la **Compañía Agroviól S.A.**; sobre el cual viene ejerciendo posesión el peticionario **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión, celebrada





ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 19 de agosto de 2025; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro; 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 **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, declare la expropiación especial del **Solar # 8, de la manzana "O"**, que según Ficha Registral No. 10728, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el **Norte**, Calle Pública, con 20,80 metros; por el **Sur**, Solar 7, con 20,30 metros; por el **Este**, Calle 9 de Octubre, con 10,30 metros; y, por el **Oeste**, Calle Pública, con 10,30 metros; con una superficie de **209,9** metros cuadrados; solar ubicado en la **Lotización "12 de Octubre"**, de esta jurisdicción cantonal de Balao; que se encuentra a nombre de la Compañía Agroviocol 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. –





GAD MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCIÓN DE REGISTRO, PROPIEDAD
Y RENTAS

RECIBIDO: 11/9
Balao A 11 SEP 2025

HORA: 14:42
BALAO - ECUADOR

Memorando n.º: GADMB-SG-2025-7808-M
Balao, 09 de septiembre del 2025

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

ASUNTO: REGULACIÓN DE ASENTAMIENTO HUMANO DEL PREDIO URBANO POR
EXPROPIACIÓN ESPECIAL.

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..."

"...l) 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° 059776 suscrita por **ANDRADE CHECA VICTOR JORGE**, con la solicitud de Regulación de asentamiento o Humano del predio urbano con el código catastral **0903500010020290190 000000000** mediante el Proceso de **EXPROPIACION ESPECIAL DE UNA AREA DE 200,85M2** ubicado en **9 DE OCTUBRE Y-24 DE JULIO-12 DE OCTUBRE**, 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 # 059776.
Copia de pago del Predio-Certificado de No Aduñar
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
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas,
Ing. José Herrera Díaz / Director de Gestión De Obras Publicas
Archivo.-

RECIBIDO
11 SEP 2025
13h33



RECIBIDO: 16/9/2025
13:24
11/09/2025
BALAO - ECUADOR



ESPECIE VALORADA

USD 1.50

A - Nº 059776

SOLICITUD

NOMBRE DEL SOLICITANTE: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE

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: REGULACION DE ASENTAMIENTO HUMANO CONSOLIDADO, DEL PREDIO URBANO DEL CODIGO CATASTRAL # 0903500010020290190000000000 MEDIANTE EL PROCESO DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL DE UN AREA DE 209,90 M2 DEL SOLAR # 8 MZ "O" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACION 12 DE OCTUBRE UBICADO DENTRO DE LA JURISDICCION DEL CANTON BALAO

URBANO

RURAL

CODIGO PREDIAL 0903500010020290190000000000

CONTRIBUYENTE: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE

SECTOR / SITIO: 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO - 12 DE OCTUBRE

C.I. 0905805115

TRAMITE ADMINISTRATIVO

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

G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARIA

BALAO 09 SEP 2025

RECIBI
EQUADOR

16:30

Balao, septiembre 05 del 2025

Victor y Andreele Checa

FIRMA DEL SOLICITANTE

C.I. O RUC 090580511-5

G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO
CANCELADO
COORDINACIÓN DE
TESORERÍA MUNICIPAL

VALIDO POR 30 DÍAS

2008-



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

INFORME DE IDENTIFICACIÓN DE
PREDIO URBANO No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-011-IPU


Balao, agosto 26 del 2025

En atención al trámite presentado por: **ANDRADE CHECA VICTOR JORGE**, mediante
Especie Valorada N°. **059429**, de fecha: **22 de agosto de 2025**, solicitando: "informe
por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine el número de solar y
manzana del predio en posesión en: **12 DE OCTUBRE**"; CÓDIGO CATASTRAL #: **090350001002029019000000000**
; informo lo siguiente:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa
que el predio identificado con el código catastral #: **090350001002029019000000000**
corresponde según la Lotización: **12 DE OCTUBRE** del cantón Balao; al SOLAR: **8**
MANZANA: **0**; y consta actualmente como contribuyente de impuesto predial URBANO a
nombre de: **ANDRADE CHECA VICTOR JORGE**

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Ing. Eduardo P. Osorio Quintana

COORDINADOR DE AVALÚOS Y CATASTRO (S)

Nota: Cabe indicar que la información catastral es para fines de planificación municipal y tributación, por lo cual el registro catastral no
otorga titularidad.

Con copia: Archivo

RECIBIDO POR:

Nombres y Apellidos:

Victor y Ancha de Checa

C.I. N°: 090680511-5

Fecha: 27 de Agosto

V. y A. Checa
Firma



CERTIFICADO DE NO ADEUDAR

A petición verbal de la parte interesada.

TESORERIA Nro.: 765



CERTIFICA

Que NO ADEUDA HASTA LA FECHA A LA INSTITUCION

	Detalle	V. Unitario	V. Total
ANDRADE CHECA VICTOR JORGE	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, 05-09-2025

SECRETARIO MUNICIPAL



TESORERA MUNICIPAL

Cliente: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE
Domicilio: BALAO "24 DE JULIO"
Emission: 02/01/2025
Referencia: 090350001002029019000000000 9 DE OCTUBRE Y 24
Concepto: Emisor: 2025 Direccion Predio: 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO * entro 12 DE OCTUBRE Area total: 209.93 Area con construccion: 139.93 Avda: 48760.70 }

Cant	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1,00	Impuesto Predial Urbano	60,96	60,96
1,00	Bombereos	7,31	7,31
1,00	Servicios Administrativos	0,00	0
	Iva 12%		
	Descuento 0%		0
	Exoneracion		60,96
	Intereses		0,00
	Valor Total		12,31

FINANCIERO TESORERO RECAUDADOR

Tercera Edad
 Titulo de Credito:1335334. Su factura electronica sera enviada a su correo (en@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el codigo QR adjunto a partir de las 20H00
 www.municipiodelbalse.gov.ec/



ORIGINAL CONTRIBUYENTE
 CC. COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
 COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.municipiodelbalse.gov.ec

Direccion: Avenida K205 y 4 de Agosto - Telefono: 23402000 - 23402001

RUC: 0905805115
Cliente: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE
Direccion: BALAO "24 DE JULIO"
Emission: 02/01/2025
Referencia: 090350001002029019000000000 9 DE
Fecha: 07/08/2025 15:07:22
Concepto: Emisor: 2025 Direccion Predio: 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO * entro 12 DE OCTUBRE Area total: 209.93 Area con construccion: 139.93 Avda: 48760.70 }

Cant	Descripcion	V. Unit	V. Total
1	Impuesto Predial Urbano	60,96	60,96
1	Bombereos	7,31	7,31
1	Servicios Administrativos	0,00	0
	Iva 12%		
	Descuento 0%		0,00
	Exoneracion		60,96
	Intereses		0,00
	Valor Total		12,31

ENTREGUE CONFORME RECAUDACION CONFORME
 Tercera Edad



ORIGINAL CONTRIBUYENTE CC. COORDINACION DE TESORERIA MUNICIPAL
 COORDINACION DE CONTABILIDAD

www.municipiodelbalse.gov.ec

Direccion: Avenida K205 y 4 de Agosto - Telefono: 23402000 - 23402001

CÉDULA DE IDENTIDAD



REPÚBLICA DEL ECUADOR

MISION GENERAL DE IDENTIFICACION, REGISTRO Y CALIFICACION
CONDICION CIUDADANA



APELLIDOS
ANDRADE
CHECA
NOMBRES
VICTOR JORGE
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
11 NOV 1948
LUGAR DE NACIMIENTO
LOS RIOS URDANETA
CATARASA
 FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
Nº DOCUMENTO
0905805115
FECHA DE VENCIMIENTO
11 OCT 2032
NACION
Ecuador

NUL0905805115

Victor J. Andrade Checa



APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
ANDRADE SVARISTO
APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
CHECA CARRERA
ESTADO CIVIL
SOLTERO
LUGAR Y FECHA DE EMISION
MARIJAL 11 OCT 2022

CÓDIGO FACTURAR
E1331A3302
TPO MARQUE NR

COMITE
No comite

F. Alvarado
DIRECTOR GENERAL



I<E<CU0393321797<<<<<0905805115
4811114M3210112ECU<NO<DONANTE3
ANDRADE<CHECA<<VICTOR<JORGE<<<



CERTIFICADO DE VOTACIÓN

11 DE ABRIL DE 2022 - REGISTRO VOTANTE



ANDRADE CHECA VICTOR
JORGE

87381679



PROVINCIA GUAYAS
PARROQUIA 4
CANTON BALAO
PARROQUIA BALAO
CIUDAD 1
SEXO 001 MASCULINO



0905805115



CIDADANAS/O

ESTE DOCUMENTO VERIFICA QUE USTED SUFRAGÓ EN LA
REGISTRO VOTANTE DE LAS ELECCIONES GENERALES 2022

LA COMISIÓN DEL CNE VERIFICÓ SU SUFRAGIO EN EL
CENTRO DE SUFRAGIO EN EL CANTÓN BALAO, PROVINCIA GUAYAS, EL 11 DE ABRIL DE 2022.

[Signature]
PRESIDENTE DE LA CNE



Conforme a la solicitud Número: 1393, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 10728:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *miércoles, 27 de agosto de 1993*
 Parroquia: Balao
 Tipo de Predio: Urbano
 Cód. Catastral/Rol/Ident. Predial: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

LINDEROS REGISTRALES:

Solar signado con el # 8, de la manzana "O", ubicado en el sector de la Lotización 12 de Octubre, de la zona urbana del cantón Balao, provincia del Guayas

NORTE: Calle Pública, con 20,80 mts,
 SUR: Solar 7, con 20,30 mts,
 ESTE: Calle 9 de Octubre, con 10,30 mtrs, y,
 OESTE: Calle Pública con 10,30 mtrs

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Título	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Propiedades	Compraventa	15	05/11/1991	148
Propiedades	Compraventa de Derechos y Acciones Heredit.	17	05/11/1991	181
Propiedades	Compraventa	72	26/02/1991	784
Propiedades	Compraventa de Derechos y Acciones Hereditas	802	26/01/1992	1.063
Propiedades	Compraventa	151	04/04/1992	1.137
Propiedades	Compraventa	165	05/12/1992	1.356
Propiedades	Compraventa de Derechos Gananciales y Accio	24	27/04/1993	209
Propiedades	Compraventa	163	19/12/1994	1.538
Propiedades	Dación en Pago	9	25/09/1995	82
Propiedades	Dación en Pago	30	25/09/1995	92
Propiedades	Dación en Pago	133	26/08/1998	1.210
Propiedades	Dación en Pago	48	27/05/2003	1.168

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE PROPIEDADES

1 / 12 **Colección 0111**

Inscrito el: martes, 5 de noviembre de 1991
 Tema: 1 Folio Inicial: 148 - Folio Final: 169
 Número de inscripción: 15 Número de Registro: 22
 Oficina donde se guardó el original: Ne Larín
 Nombre del Cantón: Machala
 Fecha de Otorgamiento/Principio: miércoles, 27 de septiembre de 1989
 Escritura/Juris/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Diferencias:

Los vendedores señores Lorenzo Fernando Noboa Velez y la señora Marcia Noblecilla Banchon de Noboa, declaran que tienen a bien dar en venta real, a favor de la Compañía Agrícola y Cívil CIA. LTDA, representada por su Gerente el señor Ingeniero Mario Eduardo Molina Jaramilla, un predio rustico denominado ESPERANZA, LOMA, ENVIDIA, y SAN JOSE, con una cabida de VEINTICUATRO PUNTO SETENTA Y CINCO HECTAREAS (24 75 Has), ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, Provincia del Guayas

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Código	Cédula n. J.U.C.C.	Nombre y/o Matrimonio	Estado Civil	Domicilio
Comprador	81.000.0040000039	Compañía Agrícola y Civil Ltda		Chimiquil
Vendedor	07-4(195477)	Marcilla Banchon Arcelia de Noboa	Casada	Guayaquil
Vendedor	07-4(195045)	Noboa Velez Lorenzo Fernando	Casado	Guayaquil

1 / 12 Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarias

Inscrito el: viernes, 5 de noviembre de 1991
 Tomo: I Folio Inicial: 183 - Folio Final: 193
 Número de Inscripción: 17 Número de Repertorio: 24
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Primerera
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Provisión: viernes, 29 de diciembre de 1989
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los señores Jorge Alfredo Lynch, Elba Rosa Orquera de Lynch, María Consilda Guerrero viuda de Lynch, Clara María Lynch de Jalon y Hector Jalon Delgado, tienen a bien dar en venta real, a favor de la Compañía de Responsabilidad Limitada Victoria C. LTDA., los Derechos y Acciones Hereditarias, sobre el predio rustico denominado "SANTA CLARA", conformada por varias huertas SAN FRANCISCO, LA BLANCA, LA POBREZA, LA VIDUA, LA MORAN, LA LOPEZ, ONZA DE ORO, LA SORIA, CHAMACO, SAN MARTIN, la tercera parte de los potreros SANTA ROSA y LAS SABANAS y MANGLARES DE LA HACIENDA VICTORIA, con un área de CIENTO CUARENTA Y CUATRO HECTAREAS, DIECIOCHO CENTESIMAS DE HECTAREAS.- Habiendo la Compañía Agrícola y Civil Victoria destinado además DIEZ HECTAREAS para la LOTIZACIÓN SANTA CLARA, y DIEZ HECTAREAS para la LOTIZACIÓN 17 DE NOVIEMBRE, dentro de estas lotizaciones se encuentran varios solares que no han sido entregados a sus poseedores, encontrándose en trámite las Escrituras de transferencia de dominio a favor de las personas que han comprado estos terrenos con anterioridad.- Por lo que actualmente le restan CIENTO DOS HECTAREAS CON DIECIOCHO CENTESIMAS DE HECTÁREA (102 18 HAS), predio que está ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Categoría	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	09-9079276901	Compañía Victoria Ltda		Uchico
Vendedor	10-0000000000472	Carrera de El yudi María Chabla	Viuda	Balao
Vendedor	09-01973653	Alejo Delgado Herera	Casado(*)	Balao
Vendedor	10-0000000000071	Lynch de Jalon Clara María	Casado(*)	Uchico
Vendedor	08-0080000000011	Lynch Guerrero Jorge Alfredo	Casado(*)	Balao
Vendedor	09-05494530	Orquera de Lynch Elba Rosa	Casado(*)	Balao

1 / 17 Permuta

Inscrito el: jueves, 30 de diciembre de 1991
 Tomo: J Folio Inicial: 789 - Folio Final: 801
 Número de Inscripción: 72 Número de Repertorio: 30
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Vigésima Octava
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Provisión: jueves, 9 de mayo de 1991
 Escritura/Juicio/Resolución:
 Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

PERMUTA - Las partes contratantes convienen en realizar la permuta de los lotes de terreno, el denominado "PECHICAL" de propiedad del señor Sabino Espacio Rosales Panchana, de DOS HECTAREAS NOVENTA Y CUATRO CENTESIMAS DE HECTAREAS, pasa a poder y dominio de la Compañía Agrícola Victoria Compañía Limitada; y, ésta en compensación y cambio traspasa el predio denominado "LA DELGADO", de su propiedad en la extensión de DOS HECTAREAS NOVENTA Y OCHO CENTESIMAS DE HECTAREAS, en favor del señor Sabino Espacio Rosales Panchana.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Categoría	Cédula o R.U.C.	Nombres y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Permutante	10-0000000000039	Compañía Agrícola y Civil Victoria		Guayaquil
Permutante	09-01950139	Rosales Panchana Sabino Espacio	Soltero	Guayaquil

4.1.12 **Compraventa de Derechos y Acciones Hereditarias**

Inscrito el: domingo, 26 de enero de 1992

Tomo: 4 Folio Inicial: 1,063 - Folio Final: 1,077

Número de Inscripción: 102 Número de Repetición: 26

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providen: jueves, 18 de abril de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La señora Digna Loayza Nieto viuda de Gutierrez, tiene a bien dar en venta real a favor de la Compañía Agrícola y Civil Victoria C. LTDA, tres predios descritos a continuación: La "FLORA", con TRES CINCO HECTAREAS (3.50 Has), la "FLORIDA", con DOCE HECTAREAS (12.00 Has); y, la "CEDENO", con DIEZ HECTAREAS (10.00 Has), ubicados en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.E.C.	Nombres y/o Razón Social	Folios (o M)	Domicilio
Comprador	09-90079226001	Compañía Victoria Ltda		Guayaquil
Vendedor	09-04134001	Loayza Nieto Viuda de Gutierrez Digna Estela	Vado	Guayaquil

4.1.12 **Compraventa**

Inscrito el: sábado, 4 de abril de 1992

Tomo: 6 Folio Inicial: 1,551 - Folio Final: 1,560

Número de Inscripción: 151 Número de Repetición: 51

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providen: martes, 31 de diciembre de 1991

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los conyuges señores Bolivar Eudoro Arguello Abad y doña Olga Espinoza Mateo de Arguello, tienen a bien dar en venta real a favor de la Compañía Agrícola y Civil Victoria CIA, LTDA., legalmente representada por su Gerente, el señor Arquitecto Mario Eduardo Molina Jaramullo, la Huerta de Cacao denominada "EL TRIUNFO", el callejon de entrada del mismo nombre, con un área de CUATRO HECTAREAS CINCO CENTESIMAS DÉ HECTAREAS, y, la Huerta conocida con el nombre de "MARIA TERESA", antes "LA PALMA", consistente en una cabida de UNA HECTAREA CON CUARENTA CENTIAREAS, lotes de terrenos que tiene un área o superficie total de CINCO HECTAREAS CUARENTA Y CINCO CENTESIMAS DE HECTAREAS, predios que están ubicados en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.E.C.	Nombres y/o Razón Social	Folios (o M)	Domicilio
Comprador	10-00001000010	Compañía Agrícola y Civil Victoria		Balao
Vendedor	09-00617523	Arguello Abad Bolivar Eudoro	Grados(*)	Balao
Vendedor	09-07181210	Esposito de Arguello Olga	Grados(*)	Balao

4.1.12 **Compraventa**

Inscrito el: sábado, 5 de diciembre de 1992

Tomo: 31 Folio Inicial: 2,886 - Folio Final: 2,902

Número de Inscripción: 303 Número de Repetición: 313

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providen: miércoles, 15 de agosto de 1992

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los señores Fausto Raul y Alberto Lynch Dumas con sus respectivas conyuges, tienen a bien dar en venta real, a favor de la Compañía Agrícola Civil Victoria S.A, el predio denominado "Hacienda LA VICTORIA", ubicada en la parroquia Balao, cantón Guayaquil, que tiene los siguientes linderos: por el NORTE: al río Balao, por el SUR

con el río Gala; por el ESTE: con Hacienda Colon; y, por el OESTE: el Golfo de Guayaquil, celebrado el día quince de Agosto de mil novecientos sesenta y dos, ante el Dr. Carlos Quiñonez Velasco, Notario del cantón Guayaquil. - Predio que fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil originalmente, el día dieciséis Agosto de mil novecientos sesenta y dos; y, debidamente reinscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Balao, da fecha cinco de diciembre de mil novecientos noventa y dos -

PARTE DE ESTE PREDIO LA COMPAÑIA AGRÍCOLA Y CIVIL VICTORIA SOCIEDAD ANONIMA, DESTINO UN ÁREA PARA LA LOTIZACIÓN '12 DE OCTUBRE', LA MISMA QUE HA SIDO APROBADA EN SESIÓN DE CONCEJO DEL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE BALAO, CON FECHA DOCE DE ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, SEGÚN CONSTA EN EL OFICIO NUMERO CERO CIENTO TRECE-IBMP-NOVENTA. - LOS PLANOS DE LA LOTIZACIÓN SE ENCUENTRAN PROTOCOLIZADOS EN LA NOTARIA TRIGESIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL, A CARGO DE ESE ENTÓNDES DE LA ABOGADA NORMA MORÁN DE RENDÓN, CON FECHA DOS DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA, DEBIDAMENTE INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN GUAYAQUIL, EL ONCE DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA

HISTORIA DE DOMINIO.- ESTOS A SU VEZ LO ADQUIRIERON POR ADJUDICACIÓN, MEDIANTE ESCRITURA DE PARTICIÓN CELEBRADA ANTE EL NOTARIO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, PEDRO ALCTVAR MOREIRA, EL DIECINUEVE DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS, INSCRITOS EL VEINTITRES DE LOS MISMOS MÉS Y AÑO.-

I.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.F.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	30-000000001012	Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima		Guayaquil
Vendedor	10-000000001061	Lynch Norma Piedad Ruiz	Cesado(*)	Guayaquil
Vendedor	20-000000001030	Lynch Norma Luz Alberti	Cesado(*)	Guayaquil

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Línea:	No. Inscripción:	Fecha Inscripción:	Folio Inscrip:	Folio Final:
Prejudicial	68	27-jun-2013	1105	1134

7 / 12 Comunicación de Involuntario, Gananciales y Acciones Hereditarias

Inscrito el: sábado, 27 de febrero de 1993

Tomo: 3 Folio Inicial: 209 - Folio Final: 211

Número de Inscripción: 24 Número de Reprints: 49

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Providen: jueves, 31 de diciembre de 1992

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El señor Pedro Alicea Ochoa, y los señores Dora Pastoriza Alicea Rosales, María Magdalena Alicea Rosales, Gladys Azucena Aldas Rosales y Franklin Alicea Rosales, tienen a bien dar en venta real a favor de la Compañía Agrícola y Civil Victoria C. LTDA, legalmente representada por su Gerente, el señor Mario Eduardo Molina Jaramillo, todos sus gananciales y los derechos y acciones hereditarios respectivamente que recaen sobre el predio denominado 'DOS ESTEROS', consistente en una superficie de DOCE HECTÁREAS TRENTA Y DOS ÁREAS Y CUARENTA CENTIÁREAS, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

I.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.F.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	30-000000001012	Compañía Agrícola y Civil Victoria C. Ltda		Balao
Vendedor	10-00115120	Alicea Rosales Gladys Azucena	Cesado(*)	Guayaquil
Vendedor	09-00133115	Alicea Rosales Dora Pastoriza	Vivo	Guayaquil
Vendedor	09-00129937	Alicea Rosales María Magdalena	Cesado(*)	Guayaquil
Vendedor	09-05653937	Alicea Rosales Franklin German	Cesado(*)	Guayaquil
Vendedor	09-01633618	Alicea Rosales María Magdalena	Cesado(*)	Guayaquil

8 / 12 Compraventa

Inscrito el : Lunes, 19 de diciembre de 1994

Tomo: 4 Folio Inicial: 1,559 - Folio Final: 1,563

Número de Inscripción: 163 Número de Repertorio: 314

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarto

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Próviden: miércoles, 12 de agosto de 1992

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El señor Sabino Rosales Panchana, tiene a bien dar en venta real a favor de la Compañía Agrícola y Civil Victoria CIA LTDA, el lote de terreno denominado "LA DELGADO", con una extensión de DOS HECTÁREAS NOVENTA Y OCHO CENTESIMAS DE HECTÁREAS, ubicado en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Código o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Número C.I.B.	Domicilio
Comprador	09-01910139	Compañía Agrícola y Civil Victoria C Ltda		Balao
Vendedor		Sabino Panchana Sabino Pancha	0904000	Guayaquil

9 / 13 Dación en Pago

Inscrito el : miércoles, 25 de enero de 1995

Tomo: 1 Folio Inicial: 81 - Folio Final: 91

Número de Inscripción: 9 Número de Repertorio: 30

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarto

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Próviden: viernes, 30 de diciembre de 1994

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El señor Arquitecto Mario Eduardo Molina Jaramillo, da en pago de su deuda, que mantiene con la Compañía Agrícola y Civil Victoria LTDA, el lote de terreno signado con el número cuatro denominado "LA COSTA", con una superficie de DOCE HECTÁREAS CON DIECISIETE CENTIÁREAS (12.17 Has), ubicado en el perímetro rural, de la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Entidad	Código o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado C.I.B.	Domicilio
Creditor	07-07291276	Molina Jaramillo Mario Eduardo	Laadon (*)	Balao
Propietario	10-000000000994	Compañía Agrícola y Civil Victoria C Ltda		Balao

10 / 12 Dación en Pago

Inscrito el : miércoles, 25 de enero de 1995

Tomo: 1 Folio Inicial: 92 - Folio Final: 106

Número de Inscripción: 10 Número de Repertorio: 31

Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarto

Nombre del Cantón: Guayaquil

Fecha de Otorgamiento/Próviden: viernes, 30 de diciembre de 1994

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El señor Mario Eduardo Molina Cordova, debidamente autorizado por su conyuge, la señora Dolores Humbelina Jaramillo Arzas de Molina, da en pago de su deuda, que mantiene con la Compañía Agrícola y Civil Victoria Ltda., los lotes de terreno descritos a continuación: 1) Las Huertas denominadas "LA JACINTA Y SAN VICENTE", con una cabida de CUATRO HECTÁREAS CON CINCUENTA CENTIÁREAS CUADRADAS, 2) Predio "LA CAROLINA", con una cabida de TRES HECTÁREAS CON CINCUENTA CENTIÁREAS, 3) Predio "SAN LORENZO", con una cabida total de DIECISEIS HECTÁREAS CINCUENTA Y DOS CENTIÁREAS, 4) El Predio "LA CORNELIA", formada por la unión de diversas huertas llamadas JOSE JULIAN, LA DIAZ, LA MORA, CAAMAÑO, CABALLERO, CASTILLO, LAS FLORES y DOS HESTEROS, entre otras con una cabida de SETENTA Y NUEVE HECTÁREAS DE

TERRENO, S) Las Huertas denominadas "DOS HERMANOS, SAN NICOLÁS, Y DOS ESTEROS", con una cabida de OCHO HECTAREAS CON CUARENTA Y SIETE CENTIAREAS, y, que están comprendidos por todos los puntos cardinales con el Predio VICTORIA, formando un solo cuerpo, con un área total de CIENTO ONCE HECTAREAS CON CINCUENTA Y DOS CENTIAREAS, exceptuándose las huertas LA FÉ y MATANEGRO, con una cabida de VEINTICINCO HECTAREAS, las mismas que se reserva íntegramente, por su parte la Compañía Agrícola y Civil Victoria Ltda., predios que están ubicados en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cédula	Código o R.L.C.	Nombre (o Razón Social)	Estado Civil	Domicilio
Código	76-5121012	Jaramillo Arias de Dolores Humbelina	Casada(*)	Guayaquil
Código	87-00266547	Molina Cordova Mario Eduardo	Casado(*)	Guayaquil
Presupuesto	40-000000000594	Compañía Agrícola y Civil Victoria Ltda		Balao

11 / 12 Declaración en Pago

Inscrito el: miércoles, 26 de agosto de 1998

Tomo: 3 Folio Inicial: 1,231 - Folio Final: 1,231
 Número de Inscripción: 133 Número de Repertorio: 379
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Provisión: martes, 31 de mayo de 1998

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Los cónyuges Mario Eduardo Molina Cordova y Dolores Humbelina Jaramillo Arias de Molina, tienen a bien dar en pago de su deuda de cincuenta y cuatro millones trescientos ochenta y cinco mil treinta y seis sucres, que mantiene con la Compañía Agrícola y Civil Victoria S.A., los predios denominados: HACIENDA MATANEGRO, actualmente Hacienda "CONCEPCIÓN", ubicado en el sector Santa Rita, con una extensión de ciento setenta y seis hectáreas con tres mil cuarenta y tres metros cuadrados (166,34Has); PREDIO "LA FE "MATANEGRO", ubicado en el sector la Fé, consistente en diecinueve hectáreas con noventa y cinco centésimas (19,95Has), de las cuales se han realizado dos donaciones, una a favor del Ministerio de Educación y Cultura, en dos hectáreas, y, la otra a favor del Municipio de Balao, con una hectárea, por lo que en la actualidad solo tiene dieciséis hectáreas con noventa y cinco centésimas de hectárea (16,95 Has), PREDIO "SAN FRANCISCO", conformado por las parcelas "EL RETIRO", Grupo Dos, una parte de San Lorenzo, Santa María y Molina número cuatro, con una cabida originalmente de ciento once hectáreas con treinta y cuatro centésimas de hectárea; y, El LOTE TEXAS O NUEVE (9), con una cabida de tres hectáreas (3,00 Has), desmembrado de la Hacienda Texas, reservándose solo del predio San Francisco seis hectáreas (6,00Has), destinadas a la Lotización San Carlos, predios ubicados en la jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Cédula	Código o R.L.C.	Nombre (o Razón Social)	Estado Civil	Domicilio
Razón Social	80-000000000752	Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima		Balao
Razón Social	80-000000000017	Jaramillo Arias Dolores Humbelina	Casada(*)	Balao
Razón Social	87-00266547	Molina Cordova Mario Eduardo	Casado(*)	Balao

12 / 12 Declaración en Pago

Inscrito el: viernes, 27 de junio de 2003

Tomo: 4 Folio Inicial: 1,103 - Folio Final: 1,144
 Número de Inscripción: 68 Número de Repertorio: 147
 Oficina donde se guarda el original: Notaría Cuarta
 Nombre del Cantón: Guayaquil
 Fecha de Otorgamiento/Provisión: lunes, 30 de diciembre de 2002

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Declaración en Pago El señor Guillermo Molina Jaramillo, a nombre y representación de la Compañía Agrícola y Civil Victoria Sociedad Anónima, para cuyo efecto se encuentra

legalmente autorizado por la junta general de accionistas, da en pago de su deuda que mantiene con la Compañía Agrovincol Sociedad Anónima, legalmente representada por su presidente el señor Mario Eduardo Molina Cordova, los TRES MACRO-LOTES, DENOMINADOS: VICTORIA, CONCEPCIÓN Y SAN FRANCISCO, predios que hacen una cabida total de SEISCIENTAS VEINTE Y NUEVE PUNTO TREINTA Y SEIS HECTÁREAS (629.36 HAS), INCLUYENDO LOS SOLARES QUE AÚN NO HAN SIDO ENTREGADOS A SUS COMPRADORES DE LAS LOTIZACIONES 12 DE OCTUBRE, 17 DE NOVIEMBRE Y SANTA CLARA, Y EL ÁREA QUE ESTA DESTINADA A LA LOTIZACION DOS DE AGOSTO, PRIMERO DE MAYO Y LA LOAIZA, Y QUE AÚN NO HAN SIDO LEGALIZADAS, ubicado en el cantón Balao, provincia del Guayas

CAMBIO DE NOMBRE: Se hace constancia que la Compañía Agrovincol Sociedad Anónima, a través de su representante legal, tiene a bien nominar para lo posterior a los predios que recibe en pago, como AGROVICOL al predio "Victoria"; AGROVICOL UNO, al predio "Concepción"; y, AGROVICOL DOS, al predio "San Francisco"

h- Apellidos, Nombres y Domicilios de las Partes:

Cédula	Cédula o R.U.C.	Nombre y Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Cedente	80-4006091001752	Compañía Agrovincol y CIA Victoria Sociedad Anónima		Balao
Propietario	80-4006091001752	Compañía Agrovincol S.A		Balao

TOTAL DE MOVIMIENTOS CERTIFICADOS:

Libro	Número de Inscripciones	Libro	Número de Inscripciones
Propiedades	12		

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.

Emitido a las: 16:27:06 del miércoles, 27 de agosto de 2025



(Handwritten signature)



Ab. Priscila Brindobado Campoverde
Firma del Registrador (A) Encargada

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

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



Factura: 001-002-000034794



20250903000P01712

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO

EXTRACTO

Escritura N°:	20250903000P01712						
ACTO O CONTRATO:							
DECLARACIÓN JURAMENTADA ADULTO MAYOR							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	19 DE AGOSTO DEL 2025, (14.44)						
OTORGANTES							
OTORGANTE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo de instrumento	Documento de identidad	Nº. identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que la representa
Natural	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	090200115	ECUATORIANA	COMPAREDENTE	
INTERVENIENTE							
Persona	Nombre/Razón social	Tipo Interviente	Documento de identidad	Nº. Matriculación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
GUAYAS	BALAO	BALAO					
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES: DECLARACIÓN JURAMENTADA DE POSESIÓN QUE HACE EL SEÑOR VICTOR JORGE ANDRADE CHECA							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO: INDETERMINADA							

NOTARIO(A) DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ

NOTARIA ÚNICA DEL CANTÓN BALAO



1 001-002-000034794 20250903000P01712
2 ESCRITURA PÚBLICA DE
3 DECLARACIÓN JURAMENTADA DE
4 POSESION QUE HACE EL SEÑOR
5 VICTOR JORGE ANDRADE CHECA.-
6 CUANTÍA: INDETERMINADA
7 DE DOS COPIAS

8 En la ciudad de Balao, cantón del mismo nombre, provincia del
9 Guayas, República del Ecuador, el día de hoy martes **Diecinueve**
10 de Agosto del año dos mil veinticinco, ante mí, **ABOGADA DALYS**
11 **JESSICA GONZALEZ JIMENEZ, NOTARIA PRIMERA DEL**
12 **CANTON BALAO**, comparece, por sus propios derechos, el señor
13 **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**, con número de cedula cero
14 nueve cero cinco ocho cero cinco uno uno cinco, de estado civil
15 soltero, de ocupación jornalero, con setenta y seis años de edad, con
16 teléfono 0988814467, sin correo electrónico, domiciliado en la Calle
17 Nueve de Octubre y Veinticuatro de Julio, de la Ciudadela Doce de
18 Octubre, del Cantón Balao, provincia del Guayas, por sus propios
19 derechos, a quien en lo posterior y para los mismos efectos de este
20 instrumento público, se lo podrá llamar simplemente como el
21 **COMPARECIENTE**. El compareciente se encuentra capaz para
22 obligarse y contratar, a quien de conocerlo doy fe, y en virtud de
23 haberme exhibido sus documentos de identificación y haber
24 consentido sus datos personales al amparo de lo que determina la
25 Ley Orgánica de Protección de Datos Personales, y, otras fuentes de
26 información, y con la finalidad de cumplir con los requerimientos de
27 información que exigen las autoridades, y condecor de las penas de
28 perjurio, autoriza de manera libre y voluntaria, sin presión de

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



20250903000P01712

1 ninguna naturaleza, a la Abg. Esp. Dalys Jéssica González Jiménez,
2 para que pueda recopilar los datos de carácter personal, como
3 biométricos, genéticos, y demográficos contemplados en la
4 mencionada ley, por tal motivo dan consentimiento a realizar los
5 análisis correspondientes e informar a las autoridades competentes
6 toda la información que sea requerida, y en caso de determinar actos,
7 contratos y tramites que tengan algo inusual e inconsistencia en la
8 información que se haya proporcionado. Adicional eximen a la Abg.
9 Esp. Dalys Jéssica González Jiménez, de cualquier reclamo civil,
10 penal o administrativo por estos motivos; Previa petición y
11 consentimiento ingreso a validar los mismos al Sistema Nacional de
12 Identificación Ciudadana, cuyos documentos emitidos, y copias
13 debidamente certificadas por mí, agrego a esta escritura como
14 documentos habilitantes. Advertido el compareciente por mí la
15 Notaria de los efectos y resultados de este Instrumento Público,
16 comparece al otorgamiento de esta escritura de DECLARACION, sin
17 coacción, amenazas, temor reverencial, ni promesa o seducción, y me
18 pide que eleve a Escritura Pública la minuta que copio a
19 continuación: **SEÑORA NOTARIA-** En el protocolo de escrituras a
20 su cargo, sírvase insertar una de **DECLARACION JURAMENTADA**,
21 al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTE.-**
22 Comparecen al otorgamiento de esta escritura pública, por sus
23 propios derechos el señor **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA**, el
24 compareciente con la capacidad civil suficiente para intervenir en
25 todo acto o contrato. **SEGUNDA: DECLARACION**
26 **JURAMENTADA.-** Yo, **VICTOR JORGE ANDRADE CHECA** bajo
27 juramento, declaro: a) Afirno que me encuentro en Posesión por más
28 de CUARENTA Y DOS años, del solar ubicado en la Calle Nueve de

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

Abg. Esp. Dalys González Jiménez
Notaría Primera del Cantón Balao

1 Octubre y Veinticuatro de Julio, de la Ciudadela Doce de Octubre, del
2 Cantón Balao, provincia del Guayas, con una área total de **CIENTO**
3 **TREINTA Y NUEVE PUNTO NOVENTA Y TRES METROS**
4 **CUADRADOS (139.93 M2)**; b) Que la posesión que mantengo sobre
5 el solar antes indicados es Pacífica e ininterrumpida, con ánimo de
6 señor y dueño, de forma pública, notoria y regular por todo el tiempo
7 que tengo en dicho inmueble; c) Que dentro del solar se encuentra
8 una casa de los pisos con construcción de cemento, la misma que ha
9 sido edificada con recursos propios evidenciándose actos posesorios
10 públicos sin interrupción alguna; d) Declaro que el dominio del bien
11 así como su uso, goce, y tenencia, no ha sido materia de
12 pronunciamiento previo, de órgano jurisdiccional alguno en estado de
13 cosa juzgada, ni se encuentra en estado de Litis pendencia en la
14 jurisdicción ordinaria, ni en procesos administrativos ante el
15 organismo competente. **CLAUSULA ADICIONAL: Consentimiento**
16 **para el Tratamiento de Datos Personales de Categorías**
17 **Especiales:** En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley Orgánica de
18 Protección de Datos Personales, su reglamento y la legislación vigente
19 en materia de Protección de Datos Personales, el/la/los/las
20 compareciente(a) en la(s) calidad(es) en que comparece(n), declara(n)
21 que conoce(n) la política de privacidad de la Notaría, y autoriza(n)
22 expresamente a la (el) Notaria(o), el tratamiento de sus datos
23 personales, así como los datos personales de su(s) representado(s)
24 niño(s), niña(s) y adolescente(s) menor(es) de edad o mandante(s), que
25 constan en el contenido del presente instrumento y sus anexos, el
26 consentimiento aquí expresado se extiende a aquellos datos
27 personales de categorías especiales, tales como: etnia, identidad de
28 género, identidad cultural, religión, ideología, filiación política, pasado y

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

1 judicial, condición migratoria, orientación sexual, datos de salud,
2 datos biométricos, y datos genéticos. Asimismo, autoriza(n) el
3 tratamiento de datos de salud, datos de personas con discapacidad y
4 sus sustitutos, relativos a la discapacidad. El/ta/los/las
5 compareciente(s) ratifican que consentimiento aquí expresado
6 comprende única y exclusivamente los datos personales contenidos
7 en el presente instrumento y sus anexos. El/ta Notario/a realiza el
8 tratamiento de los datos personales contenidos en el presente
9 instrumento, en estricto cumplimiento al principio de publicidad de
10 los actos notariales, y las facultades y obligaciones legales inherentes
11 a la actividad notarial, así como para el archivo y almacenamiento de
12 los datos en interés público, conforme a lo establecido en la normativa
13 vigente. Los datos serán almacenados, archivados y gestionados
14 conforme a los principios de legalidad, necesidad, proporcionalidad y
15 confidencialidad, respetando en todo momento los derechos de los
16 titulares de los mismos. Agregue señora Notaria dignese agregar las
17 demás cláusulas de rigor y estilo para la plena validez y
18 perfeccionamiento. Firma Abogado Richard Benítez Maldonado,
19 matrícula cero siete guion uno nueve nueve uno guion cero uno del
20 Foro de Abogados. **HASTA AQUÍ LA MINUTA INSERTA**, que con
21 las enmiendas, correcciones y rectificaciones hechas por las partes y
22 autorizadas por mí, la Notaria, queda elevada a Escritura Pública
23 junto con los documentos anexos y habilitantes que se incorporan,
24 con todo el valor legal. Y, leída que fue íntegramente, por mí la Notaria
25 a los comparecientes, se ratifican en lo expuesto y firman junto a mí
26 en unidad de acto. En cumplimiento de la Ley Notarial, la Ley
27 Orgánica de Protección de Datos Personales (LOPD) y su
28 Reglamento General (RLOPD), los datos personales proporcionados

CÉDULA DE IDENTIDAD

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE IDENTIFICACIÓN Y REGISTRO CIVIL
COMISIÓN CENSUARIA



APellidos
ANDRADE
CHECA
Nombres
VICTOR JORGE
NACIONALIDAD
ECUATORIANA
FECHA DE NACIMIENTO
11 SEPT 1968
LUGAR DE NACIMIENTO
LOS RIOS URGANDA
CATAMBA
FIRMA DEL TITULAR

SEXO
HOMBRE
No. DOCUMENTO
0905805115
FECHA DE VENCIMIENTO
11 OCT 2022

NACIONALIDAD
ECUATORIA

NLU0905805115

Victor y Andrade Checa

APellidos y Nombres del Padre
ANDRADE ENAÑEZ
APellidos y Nombres de la Madre
CHECA GARCEN
ESTADO CIVIL
SOLTERO

CÓDIGO BACTEAR
E1331A2332
TIPO SANGRE
NR

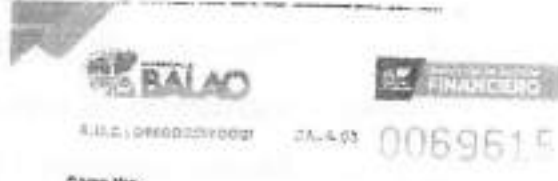
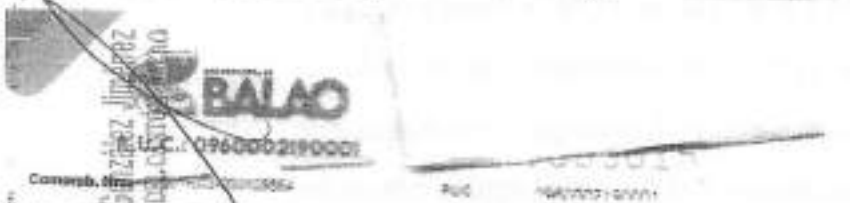
DOMINIO
No donado

LUGAR Y FECHA DE EMISIÓN
NAUMAL 11 OCT 1992

F. Alvarado
DIRECTOR GENERAL



I<ECU0393321797<<<<<<0905805115
4811114M3210112ECU<NO<DONANTE3
ANDRADE<CHECA<<VICTOR<JORGE<<<



Cuenta No. 0905805115

Cliente	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE	Ruc/Cedula:	0905805115
Domicilio	BALAO "24 DE JULIO"	Modulo:	Catastro Urbano
Emission:	02/01/2025	Recaudador:	CCARDENAS
Referencia:	090580511502025019000000000 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO	Fecha Pago:	07/08/2025 15:07:22
Concepto:	Emissor: 2025 Direccion Predio: 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO * entro 12 DE OCTUBRE Area total: 399.90 Area con construcion: 134.93 Avales: 48761.76		

Cant.	Descripcion	V. Unitario	V. Total
1.00	Impuesto Predial Urbano	60.95	60.95
1.00	Bomberos	7.31	7.31
1.00	Servicios Administrativos	5.00	5
	Iva 12%		
	Descuento 0%		0
	Exoneracion		60.95
	Intereses		0.0
	Valor Total		12.31

FINANCIERO TESORERO RECAUDADOR

Cuenta No. 0905805115

AMBIENTE: PRODUCCION EMISION: NORMAL

Ruc/	0905805115
Cliente:	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE
Direccion:	BALAO "24 DE JULIO"
Emission:	02/01/2025
Referencia:	090580511502025019000000000 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO
Fecha:	07/08/2025 15:07:22
Concepto:	Emissor: 2025 Direccion Predio: 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO * entro 12 DE OCTUBRE Area total: 399.90 Area con construcion: 134.93 Avales: 48761.76

Cant.	Descripcion	V. Unit.	V. Total
1	Impuesto Predial Urbano	60.95	60.95
1	Bomberos	7.31	7.31
1	Servicios Administrativos	5.00	5
	Iva 12%		
	Descuento 0%		0.00
	Exoneracion		60.95
	Intereses		0.0
	Valor Total		12.31

ENTREGUE CONFORME RECIBO CONFORME

Tercera Edad

Título de Crédito: 1335334. Su factura electrónica será enviada a su correo (sm@gmail.com) o puede descargarla en su celular con el código QR adjunto a partir de las 20:00

DOY FE: Que en virtud de las atribuciones que me confiere el Art. 15 numeral 3 de la Ley Nacional que los presidentes (o jefes) en fotocopia; edición exacta; conforme; y con base a la los documentos originales que me fueron exhibidos y confrontados en la respectiva oficina de su contenido.

[Signature]

CANCELADO
COORDINACIÓN DE
LABORAL MUNICIPAL

CANCELADO
COORDINACIÓN DE
TESORERÍA MUNICIPAL

44. COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD
COORDINACIÓN DE CONTABILIDAD

GRUPO ADMINISTRATIVO DEL MUNICIPIO DE BALAO
REVENIDA DE CONTABILIDAD

Victor y Andrade Checa

090580511-5



ESPACIO EN BLANCO



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0905805115

Nombres del ciudadano: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE

Condición del cedulao: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/LOS RIOS/URDANETA/CATARAMA

Fecha de nacimiento: 11 DE NOVIEMBRE DE 1948

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: BASICA

Profesión: AGRICULTOR

Estado Civil: SOLTERO

Cónyuge: No Registra

Fecha de Matrimonio: No Registra

Datos del Padre: ANDRADE EVARISTO

Nacionalidad: ECUATORIANA

Datos de la Madre: CHECA CARMEN

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 11 DE OCTUBRE DE 2022

Condición de donante: NO DONANTE

Información certificada a la fecha: 19 DE AGOSTO DE 2025

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



Victor Andrade Checa
Abogado de la Provincia de Guayas



N° de certificado: 253-177-95731



253-177-95731

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





INFORMACIÓN ADICIONAL DEL CIUDADANO

NUI: 0905805115

Nombre: ANDRADE CHECA VICTOR JORGE

1. 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: 19 DE AGOSTO DE 2025

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

N° de certificado: 259-177-95733



259-177-95733



1 en este documento son autorizados por el/los compareciente(s) al
2 Notario/a para su uso, verificación, tratamiento y archivo, los cuales
3 reposarán además en los libros de la Notaría Primera del cantón
4 Balao conforme lo prevé la Ley Notarial, de todo lo cual **doy fe.**-

5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28



Victor y Andrad Checa
VICTOR JORGE ANDRADE CHECA
C.C. 0905805115
COMPARECIENTE



Dalys Jiménez

ABOGADA DALYS JESSICA GONZALEZ JIMENEZ
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

Se otorga ante mí, en fe de ello confiero
este *PRIME* testimonio, que
rubrico, fimo y sello en esta Ciudad de

Balao, *19 AGO 2025*
Dalys Jiménez
Abg. Esp. Dalys González Jiménez
NOTARIA PRIMERA DEL CANTON BALAO

MLR





Balao, 19 de septiembre de 2025

Camilo

PARA: *SEP 2025*
1/150

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

ASUNTO: Informe en atención al Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1109-M, en el que solicita informe para proceso de Regulación de Asentamiento Humano de predio urbano por Expropiación Especial requerido por, ANDRADE CHECA VICTOR JORGE.

De mi consideración:

Antecedentes

Mediante especie valorada No. 059776 de fecha 05 de septiembre del 2025, suscrita por MACIAS ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo de regulación de asentamiento humano consolidado del predio urbano del código catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000 mediante el Proceso de Expropiación Especial del SOLAR # 8 MZ "O", ubicado en el sector de la lotización "12 DE OCTUBRE" dentro de la jurisdicción del cantón Balao Provincia del Guayas."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7808-M, de fecha 09 de septiembre del 2025, la Ab. Johana Lour De la Cruz, Secretaria General, indica que "...por disposición de la señora Alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud No. 059776 suscrita por ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la EXPROPIACIÓN ESPECIAL mediante el Proceso de Regulación de Asentamiento de predio urbano por Expropiación, de predio urbano. Ubicado en Lotización 12 DE OCTUBRE, con código catastral # 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, dentro de la jurisdicción de Balao..."

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1109-M, de fecha 17 de septiembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quisphe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita "informe para trámite de regulación de asentamiento humano del predio urbano del código catastral # 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000 y dispone el traslado al Coordinador de Avalúos y Catastros del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7799-M, mediante el cual la Secretaria General, por disposición de la señora Alcaldesa, remitió la especie valorada A-Nº 059776, presentada por ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. 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



Balao, 19 de septiembre de 2025

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 poseedores, 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 Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, signado como solar, SOLAR # 8, (Según plano de Lotización 12 DE OCTUBRE); descrito en el presente tramite, que se encuentra ubicado en la vía al puerto zona urbana de Ciudadela 12 DE OCTUBRE/ 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO; se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:





Tabla 1 Resumen de registro catastral

CONTRIBUYENTE:	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE		
CODIGO:	09 03 50 001 002 029 019 000 000 000		
UBICACIÓN:	lotización "12 DE OCTUBRE"		
DIRECCIÓN:	12 DE OCTUBRE / 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO		
SUPERFICIE:	209,9 m ² .		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
CALLE 24 DE JULIO	SOLAR # 18	CALLE 9 DE OCTUBRE	CALLE HONORIO ULLOA
20,80 m.	87,30 m.	10,30 m.	10,30 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 18.323,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 30.437,13
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 48.760,76

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 1, según ficha catastral siendo el contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. Indicando que se transcribe lo que consta en la ficha catastral, y en constate de información de la ficha registral en linderos no se especifica de la misma manera al igual que no consta el área del predio. Verificar con la información anexa.

2. El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 209,9 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 el 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 Andrés Granda

COORDINADOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

Anexo: Copia de Ficha Catastral

C.c.: Alcaldía / Dirección de Sesión de Asesoría Jurídica / Archivo





Balao, 19 de septiembre de 2025

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

ASUNTO: Informe en atención al Memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1109-M, en el que solicita informe para proceso de Regulación de Asentamiento Humano de predio urbano por Expropiación Especial requerido por, ANDRADE CHECA VICTOR JORGE.

SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA

13-SEP-2025

SECRETARÍA MUNICIPAL
SECRETARÍA

De mi consideración:

Antecedentes

Mediante especie valorada No. 059776 de fecha 05 de septiembre del 2025, suscrita por MACIAS ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo de regulación de asentamiento humano consolidado del predio urbano del código catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000 mediante el Proceso de Expropiación Especial del SOLAR # 8 MZ "O", ubicado en el sector de la lotización "12 DE OCTUBRE" dentro de la jurisdicción del cantón Balao Provincia del Guayas."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7808-M, de fecha 09 de septiembre 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. 059776 suscrita por ANDRADE CHECA VICTOR JORGE, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la EXPROPIACIÓN ESPECIAL mediante el Proceso de Regulación de Asentamiento de predio urbano por Expropiación, de predio urbano. Ubicado en Lotización 12 DE OCTUBRE, con código catastral # 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, dentro de la jurisdicción de Balao..."

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPyOT-2025-1109-M, de fecha 17 de septiembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quisphe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicita "informe para trámite de regulación de asentamiento humano del predio urbano del código catastral # 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000 y dispone el traslado al Coordinador de Avalúos y Catastros del memorando Nro. GADMB-SG-2025-7799-M, mediante el cual la Secretaria General, por disposición de la señora Alcaldesa, remitió la especie valorada A-Nº 059776, presentada por ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. 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





Balao, 19 de septiembre de 2025

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 dotar los de servicios básicos y definir la situación jurídica de los poseedores, 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 Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, signado como solar BALAOMAR 1-F, (Según plano de Lotización 12 DE OCTUBRE); descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la vía al puerto zona urbana de Ciudadela 12 DE OCTUBRE/ 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO; se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:





Tabla 1. Resumen de registro catastral

CONTRIBUYENTE:	ANDRADE CHECA VICTOR JORGE		
CCDIGO:	09 03 50 001 002 029 019 000 000 000		
UBICACIÓN:	ZONA URBANA DE COLA MIRAFLÓRES- BALAOMAR 1-F		
DIRECCIÓN:	12 DE OCTUBRE/ 9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO		
SUPERFICIE:	209,9 m ² .		
NORTE	SUR	ESTE	OESTE
CALLE 24 DE JULIO	SOLAR # 15	CALLE 9 DE OCTUBRE	CALLE HONORIO DILLDA
20,80 m.	82,30 m.	10,30 m.	10,30 m.
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 18.323,63
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (CONSTRUCCIONES)			\$ 30.437,13
AVALÚO TOTAL DEL PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO + CONSTRUCCIONES)			\$ 48.760,76

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 1, según ficha catastral siendo el contribuyente ANDRADE CHECA VICTOR JORGE. Indicando que se transcribe lo que consta en la ficha catastral, y en contraste de información de la ficha registral en linderos no se especifica de la misma manera al igual que no consta el área del predio. Verificar con la información anexa.

2. El predio con Cód. catastral 09 03 50 001 002 029 019 000 000 000, en la información catastral del sistema SIM consta con una superficie de 209.9 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 el 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. Ivan
COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTROS



Anexo: Copia de Ficha Catastral

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





AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 1115

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN	
Clave Predial	09-03-50-001-003-039-019-000-000 (Urb. Propiedad)
Fecha Emisión	18/03/2015
Dirección	9 DE OCTUBRE Y 24 DE JULIO
Coordenadas	
Entrada	12 DE OCTUBRE
X	
Localización	
Y	
Nro. Lote	
Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO
Ciudad/Barrio	Sin Información/Sin Información
Nombre del Predio	
Propietario Anterior	OF

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	ANDRADE CHECA	Tenencia	Propietario
Notaria No.			
Nombres	VICTOR JORGE	Forma Adquisición	Compra-Venta
Fecha			
Cédula / RUC	0905805115	Provincia	GUAYAS
Nro. Registro			
Partenería	Nulista	Cantón	BALAO
Fecha Inscripción			
Área Escritura	209.9 m2.		
Cónyuge			

LINDEROS		
Ubicación Linderó	Longitud	Propietario Linderó
Norte	20.8	CALLE 24 DE JULIO
Sur	20.3	SOLAR # 18
Este	10.3	CALLE 9 DE OCTUBRE
Oeste	10.3	CALLE HONORIO ULLOA

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Área sin Const	Área con Const	Área Constr	Valor Tarre	Valor Const	Total Avaluó	
VIVIENDA	209,60	0,00	139,93	18.323,83	30.437,13	48.760,76	
Nro. Bloque	Nro. Piso	Área de Terreno	Área de Const	Total Avaluó			

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
Implementación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	En Calles	Nro. Esquinas	0
Topografía		Fronte Principal	10,35
Relieve	Plano	Fronte Total	10,35
Riesgo	Sin Información	Perímetro	51,70
Nivel	A nivel	Fondo	20,28
Forma	Rectilar	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 95,93 - MIN: 95,33 USD	Área Total (m2)	209,60

SUELOS	
Tipo Suelo	Potencial Suelo
Seco	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Tipo Vía Acceso	Más Colaterales	Red Alcantarado	Sin Información
Red de Agua	Autogestión/Adornado	Red Telefónica	Tiene Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	Tiene



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

Bordillos	Sin tener	Recolección Basura	Tiene Recolección Permanente
Energía Eléctrica	Red Pública	Servicio Internet	Sin información
Cant. Medidores	1	Transporte Público	Sin información
Red Agua	Red Pública Entubada	Alcantarillado Pluvial	Sin información
Cant. Medidores	1	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable		Usos		Porcentaje Construcción	
		Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas	Columnas	Columnas
1	1	77.2100	77.2100	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entreplazo	Cubierta	Piso		
		LADRILLO	NO TIENE	ZINC	CEMENTO		
		Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbados		
		MADERA	NO TIENE	ARENA-CEMENTO	NO TIENE		
		Eléctricas	Bañerías	Nro Baños	Especiales		
		TUBERIA EXTERIOR	POZO CIEGO	Madu Barfo	Sin Información		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Sin información	1983	100		
		Habitable	Uso				
		Habitable					

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable		Usos		Porcentaje Construcción	
		Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas	Columnas	Columnas
2	1	82.7200	31.3800	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entreplazo	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN ARMADO	ARENA-CEMENTO	CEMENTO		
		Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbados		
		MADERA	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	ARENA-CEMENTO		
		Eléctricas	Bañerías	Nro Baños	Especiales		
		TUBERIA EXTERIOR	POZO CIEGO	Tiene 1 Baños	Sin información		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Sin información	2008	100		
		Habitable	Uso				
		Habitable					

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable		Usos		Porcentaje Construcción	
		Área Bloque	Área Piso	Vigas	Columnas	Columnas	Columnas
2	2	82.7200	31.3800	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO		
		Paredes	Entreplazo	Cubierta	Piso		
		BLOQUE	HORMIGÓN ARMADO	ARENA-CEMENTO	CEMENTO		
		Puertas	Ventanas	Enlucidos	Tumbados		
		MADERA	ALUMINIO	ARENA-CEMENTO	ARENA-CEMENTO		
		Eléctricas	Bañerías	Nro Baños	Especiales		
		TUBERIA EXTERIOR	POZO CIEGO	Tiene 1 Baños	Sin información		
		Estado de Construcción	Tipo de Terminados	Año de Construcción	% de Construcción		
		BUENO	Sin información	2008	100		
		Habitable	Uso				
		Habitable					

CERRAMIENTO

Columnas	Paredes	*cuartos
----------	---------	----------

AFECTACIONES

A la edificación	Ninguna
A la tierra	



Memorando n. °: GADMB-DGPYOT-2025-1161-M

Balao, 23 de septiembre de 2025

03.09.2025
13408

PARA:

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

ASUNTO:

Informe para el trámite de **Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000**, conforme a la **especie valorada A-No. 059776** presentada por **Andrade Checa Víctor Jorge**.

ANTECEDENTES:

Con memorando n. °: GADMB-SG-2025-7808-M, de fecha 9 de septiembre de 2025, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite la especie valorada A-No. 059776 presentada por Andrade Checa Víctor Jorge, relacionada con la solicitud para que se realice el trámite respectivo para **Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000**, ubicado en 9 de Octubre y 24 de Julio/12 de Octubre, mediante el proceso de **Expropiación Especial**.

Mediante memorando n. °: GADMB-DGPYOT-2025-1109-M de fecha 17 de septiembre de 2025, el suscrito en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro, el memorando n. °: GADMB-SG-2025-7808-M, de fecha 9 de septiembre de 2025, donde Secretaria General remite la especie valorada A-No. 059776 presentada por Andrade Checa Víctor Jorge; y, a la vez solicita que proceda conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de **Regulación de Asentamiento Humano del predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000**, ubicado en 9 de Octubre y 24 de Julio/12 de Octubre, mediante el proceso de **Expropiación Especial**.

Con memorando n. °: GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-331-M de fecha 19 de septiembre de 2025, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al memorando n. °: GADMB-DGPYOT-2025-1109-M, informa que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000 se encuentra ingresado en el catastro de predio urbano como solar Nro. 8 (según plano de Lotización 12 de Octubre), a nombre del contribuyente Andrade Checa Víctor Jorge.

BASE LEGAL:

El Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, Art. 61.- Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. – La Dirección de Planificación identificará, planificará y coordinará la forma de intervenir en el desarrollo Territorial de Balao de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo, además de funcionar articuladamente dentro del marco de su competencia en base a lo determinado en la Constitución de la República de la República, COOTAD, Ley Orgánica de Contratación Pública con su respectivo Reglamento y Ordenanzas de Balao.





Memorando n. °: GADMB-DGPyOT-2025-1161-M

Balao, 23 de septiembre de 2025

Funciones y Responsabilidades:

- 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;*

Conforme al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informo que, el **predio urbano con código catastral # 09-03-50-001-002-029-019-000-000-000**, ingresado en el catastro de predio urbano como **solar Nro. 8** (según plano de Lotización 12 de Octubre), a nombre del contribuyente **Andrade Checa Víctor Jorge**, **NO ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS.**

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,

Arq. Henry David Jiménez



DIRECTOR DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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