



Balao, 19 de marzo del 2026

CONVOCATORIA GADMB-002-SG-2026

Por disposición de la señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada, de conformidad a lo dispuesto por los Arts. 316 y 319 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD y los Arts. 3 y 7 de la Ordenanza que regula el Funcionamiento del Concejo Municipal y de las Comisiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, me permito convocar a ***Sesión Extraordinaria 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 viernes **20 de marzo del 2026**, a partir de las **12H00**, 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. Análisis y Aprobación en Segunda Instancia de la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES REALES EN EL CANTÓN BALAO.**

Atentamente,

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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

Fwd: ORDENANZA QUE REGULA PROCEDIMIENTO DE SERVIDUMBRES REALES

De : Carlos Zerna Cadena <czernac@municipiodebalao.gob.ec>

lun, 16 de mar de 2026 16:44

📎 1 ficheros adjuntos

Asunto : Fwd: ORDENANZA QUE REGULA PROCEDIMIENTO DE SERVIDUMBRES REALES

Para : Johana Alejandra Loor de la Cruz <jloor@municipiodebalao.gob.ec>

De: "Carlos Zerna Cadena" <czernac@municipiodebalao.gob.ec>

Para: "Sandy Katherine Gómez Quezada" <sgomez@municipiodebalao.gob.ec>

CC: "Iván" <ijimenezg@municipiodebalao.gob.ec>, "Magaly Eduvides Alcívar Vera" <malcivar@municipiodebalao.gob.ec>, "Adrean Willian Pesantez Reyes" <apensatez@municipiodebalao.gob.ec>

Enviados: Lunes, 16 de Marzo 2026 15:30:38

Asunto: ORDENANZA QUE REGULA PROCEDIMIENTO DE SERVIDUMBRES REALES

Adjunto sírvanse encontrar proyecto **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES REALES EN EL CANTÓN BALAO;** que tiene por objetivo establecer el procedimiento administrativo municipal para la imposición de servidumbres reales, dentro de la circunscripción territorial del Cantón Balao, en los casos que sean indispensables para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, calificadas previamente por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; a fin de que sea analizada, y de ser el caso ser puesta a consideración del Concejo Municipal.

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO

— ORDENANZA DE SERVIDUMBRES REALES EN BALAO.docx
19 KB



EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76, numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala que en todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones, corresponde a toda autorización administrativa o jurídica, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador indica que las instituciones del estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtual de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrá el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos en la Constitución.

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador indica que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización coordinación, participación, evaluación y transparencia.

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el artículo 5 del COOTAD expresa que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

Que, el artículo 488 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización -COOTAD expresa que el municipio o distrito metropolitano podrá imponer servidumbres reales en los casos en que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado. En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore las construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado considerando el valor de la propiedad determinado en la forma prevista en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para el caso de expropiaciones

Que, el artículo 875 del código Civil, establece la constitución de servidumbre legales de uso público conforme se encuentren determinadas en los reglamento u ordenanzas respectivas.

Que, las servidumbres legales de la segunda especie son asimismo determinadas por las ordenanzas y reglamentos respectivos. Aquí se trata especialmente de las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.

En uso de las atribuciones que le confiere la letra a) del artículo 57, en concordancia con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES REALES EN EL CANTÓN BALAO.

**TITULO I
GENERALIDADES**

**CAPÍTULO I
OBJETIVO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Art. 1. -Objetivo. - La presente ordenanza tiene por objetivo establecer el procedimiento administrativo municipal para la imposición de servidumbres reales, dentro de la circunscripción territorial del Cantón Balao, en los casos que sean indispensables para la ejecución de obras destinadas a la prestación de un servicio público, calificadas previamente por la Dirección de Planificación.

Art.2.- Ámbito de aplicación. - La presente ordenanza contiene normas de obligatorio cumplimiento que regula el procedimiento de los trámites administrativos de constitución y de servidumbre dentro de la circunscripción territorial del Cantón Balao.

Art. 3. - Imposición de servidumbre. - De oficio o a petición de parte, el ejecutivo cantonal mediante resolución podrá imponer servidumbres reales en todo el cantón, en los casos que sea indispensable para la ejecución de obras destinadas a la ejecución de un servicio público, siempre que dicha servidumbre no implique la ocupación gratuita de más de diez por ciento de la superficie del predio afectado.

En los casos en que dicha ocupación afecte o desmejore las construcciones existentes, el propietario deberá ser indemnizado considerado el valor de la propiedad determinada en la forma prevista en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública para el caso de expropiación.

**TITULO II
CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE
CAPITULO I
REQUISITOS**

Art. 4.- Requisitos. - Previo a proceder con el trámite de constitución de servidumbre, GADMB, sus dependencias o entidades, deberán contar con los siguientes requisitos:

- a) Contar con un proyecto reconocido en el plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial.
- b) Certificación de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, que dicha servidumbre no implica la ocupación gratuita de más del diez por ciento de la superficie del predio afectado, con el respectivo levantamiento del área.

c) Contar con la asignación presupuestaria para el pago de las indemnizaciones necesarias, de ser el caso.

d) Certificado de Registro de la Propiedad y Mercantil de Balao, respecto a la titularidad del bien, en caso de no existir documentos que abalicen la propiedad o posesión del bien, las servidumbres serán impuestas respetando los lineamientos técnicos del proyecto.

Art. 5. Consideración para constitución de servidumbre.- Para la realización de los diferentes proyectos que consten en los planes de ordenamiento territorial, el ejecutivo municipal a través de la Dirección de Gestión de Obras Públicas, coordinará con los propietarios de los terrenos, sean estas personas naturales o jurídicas, que hubieren sido afectos por las acciones que prevén dichos planes o proyectos; de existir un acuerdo voluntario se suscribirá el acta y se emitirá la resolución administrativa, mediante la cual se impone la servidumbre real. La cual deberá ser protocolizada e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Balao.

La constitución de servidumbres reales para la prestación de un servicio público u otras que establece la ley se considerara lo siguiente:

a) Cuando se trata de ensanchamiento o apertura de vías, caminos o senderos en espacios abiertos, libres o arborizados; o, para la construcción de acequias, acueductos alcantarillados.

b) Agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental, construcción de baterías sanitarias, biodigestores y vialidad.

c) Los proyectos determinados dentro de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, o las delegaciones de competencia de otros niveles de gobierno.

d) Canales de drenaje de aguas lluvias; o aguas producto de desbordamiento de ríos.

e) Aquellos que establezca la Constitución y la ley.

CAPITULO II PROCEDIMIENTO

Art. 6.- Determinación del área requerida.- Previo a la imposición de servidumbre la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, solicitará al ejecutivo cantonal motivadamente la construcción de dicho gravamen ante lo cual el alcalde o alcaldesa, en base a las necesidades institucionales dispondrá que la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, presente los requisitos establecidos en el Art. 4, considerando principalmente el levantamiento de cada terreno afectado, en donde se especificará el área a ocuparse y se determinará el porcentaje que corresponda con relación a la superficie total del predio; también deberá constar con un informe en el que se establecerá el o los propietarios y/o posesionados, para lo cual coordinarán con la Jefatura de Avalúos y Catastros, y el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao.

Art. 7.- Notificación. - Una vez que se cuente con el informe que se requiere en el artículo anterior dispondrá que la o el Procurador Síndico Municipal, presente el informe jurídico, para

dar a conocer al o los propietarios y al o los poseionarios sobre la futura imposición del gravamen, mediante la correspondiente notificación a través de Secretaria de Concejo; quienes podrán presentar en un término de 5 días, por escrito sus objeciones.

Art. 8.- Consideración de Objeciones. -El o los propietarios y el o los poseionarios en el término de cinco días contados a partir del día siguiente de haber sido notificados, podrán presentar sus objeciones o justificaciones las que serán ponderadas respecto al interés público sobre el particular.

Art. 9.-Declaratoria de Servidumbre.- Concluido el procedimiento descrito anteriormente, habiendo considerado y valorado las impugnaciones u objeciones interpuestas, la máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Balao, a través de resolución administrativa, resolverá la imposición o no de la servidumbre real; acto administrativo que será notificado al o los propietarios o poseionarios del predio a través de la secretaria de concejo en legal y debida forma. La declaración de constitución de servidumbre, debe ser protocolizada en una Notaría del cantón e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao, cuyos gastos correrán de cuenta del GADMB.

Art. 10. - Inscripción. - Inscrito el gravamen en el Registro de la Propiedad del cantón, se señalará fecha no mayor a tres días habilitadas para que el o los propietarios y el o los poseionarios del o los predios afectados haga la entrega material del área requerida. Caso contrario corresponde a la Comisaria Municipal, con auxilio de la Policía Municipal y de ser necesario la Policía Nacional, hacer la entrega de dicho bien a costa de o los propietarios o poseionarios.

Art. 11.- Entrega. - En caso de que la entrega material sea realizada por la o el Comisario Municipal, las cercas y demás materiales serán depositados en las dependencias municipales para el posterior retiro por parte del o los propietarios y del o los poseionarios.

CAPITULO IV PROHIBICIONES

Art. 12.- Prohibición. -Una vez constituida la servidumbre, el propietario no podrá levantar construcción o edificaciones, y si de hecho lo hiciere la municipalidad las demolerá a costa del infractor previo la instauración del proceso sancionador correspondiente, conforme las normas establecidas para el efecto.

Art. 13.- Alteración de servidumbres. - Toda acción que altere las servidumbres prediales y la prestación de servicios públicos para el cual se establece el gravamen, será sancionado mediante el proceso administrativo sancionador, que obligará al infractor a realizar trabajos a que diera lugar.

DISPOSICIONES GENERALES PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, será responsable de realizar la infraestructura y cercas necesarias que no impliquen daño a los propietarios poseionarios de los predios afectados.

SEGUNDA. - En todo lo que no se contemple en la presente Ordenanza se aplicará lo establecido en las normas supletorias, esto es el Código Orgánico de Organización Territorial, (COOTAD), Código Administrativo, Código Civil y Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública.

DISPOSICIONES FINALES PRIMERA. - La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de su aprobación, y publicación en la web institucional, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal, y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los.....del mes de marzo del dos mil veintiséis.

Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL