



Balao, 16 de marzo del 2026

CONVOCATORIA GADMB-011-SG-2026

Por disposición de la Señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada de conformidad a lo dispuesto por los Art. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal a los señores Concejales del Cantón Balao: Dr. Luis Castro Chiriboga, Sra. Marcia Celi Cedillo, Sr. Juan Jaén Laines, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Lcdo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 19 de marzo del 2026**, a partir de las **10H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad / o via 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. 010, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 12 de marzo del 2026.
3. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 001, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 13 de marzo del 2026.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 08 de la manzana "37" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **CLARA BALVINA BARROS OCHOA**, de acuerdo al informe Legal No. 066-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 24 de la manzana "27" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **CARMEN DEL ROCIO SANCHEZ OCHOA**, de acuerdo al informe Legal No. 070-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
6. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 34 de la manzana "29" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **WILFRIDO OSWALDO MUÑOZ CHICA**, de acuerdo al informe Legal No. 071-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.





7. Análisis y Aprobación en Primera Instancia de la **ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES REALES EN EL CANTÓN BALAO.**
8. Conocimiento y aprobación de la Liquidación Presupuestaria del Ejercicio Fiscal 2025, del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Balao.

Atentamente,

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





ACTA No. 010-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA
EL DÍA JUEVES 12 DE MARZO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los doce días del mes de marzo del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con quince minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Loor de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 05 de marzo del 2026 y dispone: "Sírvase señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 12 de marzo del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Lcdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "Por consiguiente se instala la Sesión "Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy jueves 12 de marzo del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 009, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2026. **TERCER PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, propietario del Solar No. 21 de la manzana "C" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **CUARTO PUNTO** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, propietaria del Solar No. 7 de la manzana "T" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. **QUINTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 11,12 de la manzana "37" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES**, de acuerdo al informe Legal No. 061-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **SEXTO PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 04,06,07 y 08 de la manzana "28" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000 ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA**, de acuerdo al informe Legal No. 062-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el PRIMER PUNTO del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretaria@gm.municipiodelbalao.gob.ec
www.municipiodelbalao.gob.ec



ustedes señores Concejales. El Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejal Sr, Juan Jaén. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo del Concejal, Sr, Juan Jaén Laines, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación: Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr, Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, más (1) voto a favor, de la señora Alcaldesa en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL PRIMER PUNTO REFERENTE AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 010 DE FECHA 12 DE MARZO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el SEGUNDO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 009, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr, Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL SR, JUAN JAÉN LAÍNES:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEGUNDO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 009, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 05 de marzo del 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Lcdo. Edder Villón Vélez. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Sr, Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr, Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (4) votos a favor (1) voto en blanco de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 009, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 05 DE MARZO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el TERCER PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, propietario del Solar No. 21 de la manzana “C” ubicado en el Sector de la Lotización “San Carlos III”, del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas.. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, el presente punto corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por el señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, propietario del Solar No. 21 de la manzana “C” ubicado en el Sector de la Lotización “San Carlos III”, del Recinto San Carlos, otorgada por el GAD Municipal de Balao, y, de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es obligación, cuando las instituciones públicas transfieren dominio de bienes



municipales, constituir el patrimonio familiar, así como conta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente la administrada ha comparecido ante la Notaría Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así conta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaría, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales, **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO**. "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor del señor **WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ**, propietario del Solar No. 21 de la manzana "C" ubicado en el Sector de la Lotización "San Carlos III", del Recinto San Carlos, Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, moción que es apoyada por el Concejala Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejala Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Ldo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DEL SEÑOR WALTER ARTURO ADRIAN CORTEZ, PROPIETARIO DEL SOLAR NO. 21 DE LA MANZANA "C" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN "SAN CARLOS III", DEL RECINTO SAN CARLOS, JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el PUNTO CUATRO: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, propietaria del Solar No. 7 de la manzana "T" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**: En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO**: El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, el presente punto corresponde a la solicitud de extensión del patrimonio familiar solicitado por señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, propietaria del Solar No. 7 de la manzana "T" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, otorgada por el GAD Municipal de Balao, y, de acuerdo a la certificación registral, consta que mantiene un patrimonio familiar constituido sobre el bien que transfirió el municipio, de acuerdo a la constitución, el patrimonio familiar es una institución jurídica que protege el bien y es obligación, cuando las instituciones públicas transfieren dominio de bienes municipales, constituir el patrimonio familiar, así como conta inscrito en el registro de la propiedad. Pero, de igual forma, el Código Civil establece causales por las cuales se puede levantar el





patrimonio cuando no existan beneficiarios, hijos, nietos o hijos con problemas de discapacidad, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 de la Ley Notarial, establece el procedimiento para la extinción del patrimonio familiar como efectivamente la administrada ha comparecido ante la Notaria Primera del Cantón Balao a solicitar el levantamiento y, conforme lo establece dicha normativa, que debe tomar una declaración juramentada mediante la cual manifieste que no hay beneficiarios del patrimonio familiar, y la misma norma manifiesta que, cuando debe solicitarse autorización a la institución que tenga relación con el patrimonio familiar, como así consta del expediente, que la solicitud que ha realizado la Notaria, a la que acompaña la declaración juramentada, la solicitud y la certificación del Registro de la Propiedad, por lo tanto, se cumplen con los requisitos establecidos tanto en el Código Civil como en la Ley Notarial. Hasta ahí mi intervención, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Ledo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Extinción de Patrimonio Familiar a favor de la señora **CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA**, propietaria del Solar No. 7 de la manzana "T" ubicado en el Sector de la Lotización "Brisas del Mar", Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas., moción que es apoyada por la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción del Concejal Ledo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXTINCIÓN DE PATRIMONIO FAMILIAR A FAVOR DE LA SEÑORA CENAIDA MARIBEL VELEZ PARRAGA, PROPIETARIA DEL SOLAR NO. 7 DE LA MANZANA "T" UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN "BRISAS DEL MAR", JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.** **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el QUINTO PUNTO del Orden del día". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO QUINTO:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 11,12 de la manzana "37" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES**, de acuerdo al informe Legal No. 061-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco de los solares # 11,12 de la manzana "37" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES**, de acuerdo a la constitución que garantiza el derecho a la propiedad bajo el principio de bajo el principio de la posesión, por la cual es un hecho, pero se pueden adquirir derechos, para lo cual el artículo 414 del COOTAD manifiesta que son patrimonio del GAD Municipal los que haya adquirido mediante la ley de constitución y los que adquiera a futuro bajo cualquier título, de la





misma forma, el artículo 419 en el literal d manifiesta que son bienes del GAD Municipal los bienes mostrencos situados dentro de la respectiva circunscripción territorial y el 435 que nos manifiesta que el concejo podrá autorizar la venta de bienes de dominio privado que son los bienes mostrencos, en el presente caso, de acuerdo al artículo 596 del COOTAD que establece que los casos de los predios que por procesos administrativos hayan pasado a favor del GAD Municipal que podrán realizarse la venta directa a favor de los poseedores. Los solares de la lotización Beatriz fueron adquiridos por el GAD Municipal mediante procesos administrativos de partición administrativa desde el año 2017-2018, por lo tanto, los bienes mostrencos de patrimonio municipal para lo cual el consejo municipal ha reglamentado la legalización mediante la ordenanza sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, la que se encuentra publicada en la edición especial del registro oficial número 604 del 19 de septiembre de 2025, la que al ser un bien mostrenco de patrimonio municipal en su artículo 24 señala que en todos los casos el concejo municipal en su calidad de órgano de legislación y fiscalización deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de los bienes inmuebles de dominio privado, por lo tanto, y de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente artículo 25 que señala que con la resolución del concejo municipal la beneficiaria de la adjudicación previa a cancelación del valor fijado por el solar deberá retirar de la propiedad pública la resolución la que la deberá protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad el cual será suficiente título de propiedad, se han cumplido con todos los requisitos establecidos en la ordenanza por lo tanto, al ser bien Mostrenco y al haber cumplido con todos los requisitos el concejo tiene la facultad de resolver la adjudicación dentro de las facultades que les concede la ordenanza aprobada por el mismo concejo. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales.

LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO. En consideración de ustedes señores Concejales, El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VÉLEZ.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del QUINTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 11,12 de la manzana “37” con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, ubicados en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES**, de acuerdo al informe Legal No. 061-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo de la Concejal Sra. Marcia Celi Cedillo, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DE LOS SOLARES # 11,12 DE LA MANZANA “37” CON LOS CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-037-011-000-000-000, Y 09-03-50-004-006-037-012-000-000-000, UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN “LA BEATRIZ” JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR EL SEÑOR MARCELO PATRICIO MARQUEZ NIEVES, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 061-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el SEXTO PUNTO del Orden del día”, **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el





PUNTO SEXTO: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 04,06,07 y 08 de la manzana "28" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000 ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA**, de acuerdo al informe Legal No. 062-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** El Ab. Carlos Zerna Cadena, gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, en este punto, se trata de la solicitud de adjudicación del bien mostrenco de los solares # 04,06,07 y 08 de la manzana "28", ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, que hace el señor **CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA**, de acuerdo a la constitución, el derecho establece que es un derecho, la propiedad es un derecho, una garantía constitucional de la propiedad, por lo tanto, las personas para hacer uso de ese derecho deben mantener una posesión pacífica y tranquila, ininterrumpida por el tiempo que determina la normativa interna como es la ordenanza, de acuerdo al artículo 414 del COOTAD, establece que son patrimonios municipales, aquellos que han sido adquiridos mediante la ley de creación del cantón, así los que se adquirieran a futuro a cualquier título, de acuerdo al artículo 419, en el literal d, establece que son bienes de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de respectivas circunscripción territorial, y, de acuerdo a lo establecido en el numeral 6 del artículo 569 del COOTAD, establece que son bienes municipales, aquellos que hayan sido adquiridos mediante procesos administrativos, los que se podrán realizar la venta de manera directa, como en el caso de la lotización La Beatriz, estos solares han sido adquiridos mediante procesos de partición administrativa desde el año 2018, por lo tanto, son bienes municipales, para el efecto, el Consejo Municipal aprobó una ordenanza para la legalización de los bienes mostrencos, como es la ordenanza sustitutiva a la que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balado, que se encuentra publicada en la edición especial del Registro Oficial 604 del 19 de septiembre de 2025, en la que en su artículo 24 manifiesta que en todos los casos el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de los bienes inmuebles de dominio privado de conformidad con lo establecido en el COOTAD, y que, con la resolución del Concejo, el beneficiario, una vez que haya cancelado la tasa establecida en esta misma, el valor del bien, el valor por gastos administrativos del bien, debe protocolizarle, adjudicar, protocolizarle, inscribirle en el Registro de la Propiedad, cuya resolución tendrá los mismos efectos que título de propiedad, surtirá los mismos efectos que título de propiedad. Por lo tanto, de esta manera, lo que hace el Concejo es reconocer el dominio que las personas lo han adquirido a través de la posesión, la que es un hecho por el cual se puede adquirir derecho, y la ordenanza que ha sido aprobada por el Concejo Municipal establece cuáles son los requisitos que se deben cumplir para que se beneficie con la adjudicación previo al pago del valor establecido en la ordenanza, lo cual, de acuerdo a los expedientes que constan en la convocatoria, se han cumplido con todos los requisitos para que a las personas se les reconozca el derecho de dominio mediante la respectiva adjudicación a fin de que hagan uso constitucional de la propiedad conforme lo garantiza la Constitución de la República. Por lo tanto, soy del criterio que proceda, en este caso, que el Concejo Municipal, dentro de sus facultades resolutorias, apruebe la adjudicación solicitada. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejal Sr. Juan Jaén Laínes. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEXTO punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco de los solares # 04,06,07 y 08 de la manzana "28" con los Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000 ubicados en la Lotización "La Beatriz"





Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA**, de acuerdo al informe Legal No. 062-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao., moción que es apoyada por la Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "La moción del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo del Concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DE LOS SOLARES # 04,06,07 Y 08 DE LA MANZANA "28" CON LOS CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-028-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-006-000-000-000, 09-03-50-004-006-028-007-000-000-000 Y 09-03-50-004-006-028-008-000-000-000 UBICADOS EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR EL SEÑOR CELSO RIGOBERTO SIGUENCIA JARA, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 062-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL, Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**, Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día.

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

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

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





Informe legal No 066-PSM-GADMB-2026
Balao, 09 marzo del 2026

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



En su Despacho:

cesión de derechos

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado mediante especie valorada No 0059965, por la señora BARROS OCHOA CLARA BALVINA, con cedula de identidad No. 0703997403; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-8021-M, de fecha 16 de septiembre del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059965, mediante el cual, la señora BARROS OCHOA CLARA BALVINA, solicita la adjudicación de bien mostrenco de la Manzana "37" solar 08; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000 para lo cual adjuntan, certificados de avalúo y catastro No. 0001578; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; ficha Registral Nro. 8155; certificados de Riesgo Nro. GADMB-DGMAyR-2025-0503; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000P01770, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 25 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2026-0048-M, de fecha 15 de enero de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no están afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-488-M, de fecha 17 de diciembre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-39-CAC, de la manzana 37 - solar 08, con código 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-014-M, de fecha 14 de enero de 2026, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.





1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1674-M de fecha 22 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 022, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema. -

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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





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

2.4.4.- El Art. 14.- **Reconocimiento de la Tenencia.**- “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaria general (lo subrayado es mío).

2.4.6.- Art. 18.- **Informe Jurídico.** – “Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente Informe Jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar”.

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- **De la adjudicación.** - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.





3.- **Análisis del tema.-** De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada **BARROS OCHOA CLARA BALVINA**, debidamente representa por su apoderada general la Sra. Barros Ochoa Mercedes Isabel, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059965, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de la **Manzana "37" solar 08**; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000PO1770, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao el 25 de agosto del 2025, justifica tener más de 16 años de posesión del predio de la manzana 37 solar 08 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valorada No.0059965, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, correspondiente a la manzana 37 solar 08, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de los señores Tania Jacqueline Robinzon Cedeño, portador de la cédula de identidad No. 0803029263 y de Denisse Ivone Rodríguez Córdova, portadora de la cedula de identidad No. 0107053779, en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que la señora Barros Ochoa Clara Balvina, portador la cédula de ciudadanía No. 0703997403 se encuentra en posesión del solar 08 de manzana 37; d) Presenta la declaración Juramenta No. 20250903000PO1770, en donde se observa que la señora Barros Ochoa Clara Balvina, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0048-M emite el informe relacionado al solar 08 de la manzana 37, con código predial No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, indicando que estos predios "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2026-014-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-488-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-039-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 037 008 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 37 Solar 08		
Avalúo:	\$ 5.296,36		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 07	Solar # 09 y 10	Calle #1	Solar #13
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. GADMB-DGMAYR-2025-0503-IT, en donde el Ing. Adrean Pesantez Reyes,





Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, no presentan riesgo alguno.

3.1.5.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1674-M, de fecha 22 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.022, de 22 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 8155, donde refleja que el Solar # 08, de la Manzana "37"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solar 07 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 9 - 10, con 20.00 metros; Por el Este, Calle 1, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Solar 13, con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- **Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 08 de la manzana 37 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora Barros Ochoa Clara Balvina ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 08, de la Manzana "37", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-008-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,


Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. concejales Urbanos; Archivo.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Informe legal No 070-PSM-GADMB-2026
Balao, 16 marzo del 2026



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

En su Despacho:
cesión de derechos

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado mediante especie valorada No 058882, por la señora SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO, con cedula de identidad No. 0704289701; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-6431-M, de fecha 31 de julio del 2025, suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 058882, mediante el cual, la señora SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO, solicita la adjudicación de bien mostrenco de la Manzana "27" solar 24; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000 para lo cual adjuntan, certificados de avalúo y catastro No. 0001571; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; ficha Registral Nro. 7916; certificados de Riesgo Nro. GADMB-DGMAyR-2025-0363-IT; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000PD1502, celebradas en la Notaría Única del cantón Balao, de fecha 28 de julio del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1485-M, de fecha 13 de noviembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no están afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-397-M, de fecha 28 octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-12-CAC, de la manzana 27 - solar 24, con código 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-105-M, de fecha 20 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.





1.5.- Con el memorando verbal GADMB-DGF-2026-0076-M de fecha 15 de enero de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 002, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL

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

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

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

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





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

2.4.4.- El Art. 14.- **Reconocimiento de la Tenencia.**– “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privada, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

2.4.5.- El Art 16.- indica los requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaria general (lo subrayado es mío).

2.4.6.- Art. 18.- **Informe Jurídico.** – “Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar”.

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- **De la adjudicación.** - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.





3.- Análisis de la solicitud de acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la Administrada SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO, mediante solicitud en Especie Valorada No. 058882, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de la Manzana "27" solar 24; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01502, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao el 28 de julio del 2025, justifica tener más de 20 años de posesión del predio de la manzana 27 solar 24 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valorada No.0058882, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, correspondiente a la manzana 27 solar 24, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de los señores Betty Elena Sanchez Ochoa con numero de cedula 0704340587 y de María Auxiliadora de la Cruz Zambrano, portadora de la cedula de identidad No. 0705302560, en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que la señora SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO, portador la cédula de ciudadanía No. 0704289701 se encuentra en posesión del solar 24 de manzana 27; d) Presenta la declaración Juramenta No. 20250903000P01502, en donde se observa que la señora SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

3.1.- En relación al procedimiento que estable el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1485-M emite el informe relacionado al solar 24 de la manzana 27, con código predial No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, indicando que estos predios "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-105-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-397-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-012-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 024 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 27 Solar 24		
Avalúo:	\$. 4.235,63		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 25	Solar # 23	Solar #13	Calle # 03
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No.GADMB-DGMAYR-2025-0363-IT, en donde el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, no presentan riesgo alguno.





3.1.5.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2026-0076-M, de fecha 15 de enero de 2026, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2026-Nro.002, de 15 de enero de 2026, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7916, donde refleja que el Solar # 24, de la Manzana "27"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solar 25 con 20.00 metros; Por el Sur, Solar 23, con 20.00 metros; Por el Este, Solar 13, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Calle 3, con 10.00 metros; con una superficie 200 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 24 de la manzana 27 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la señora SÁNCHEZ OCHOA CARMEN DEL ROCÍO ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 24, de la Manzana "27", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-027-024-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

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

Ab. Carlos Zerna Cadena
PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO
C. c. concejales Urbanos; Archivo.





Informe legal No 071-PSM-GADMB-2026
Balao, 16 marzo del 2026

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



En su Despacho:

cesión de derechos

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado mediante especie valorada No 059402, por el señor MUÑOZ CHICA WILFRIDO OSWALDO, con cedula de identidad No. 1307142255; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2025-7179-M, de fecha 21 de agosto del 2025, suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal, se adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 059402, mediante el cual, el señor MUÑOZ CHICA WILFRIDO OSWALDO, solicita la adjudicación de bien mostrenco de la Manzana "29" solar 34; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000 para lo cual adjuntan, certificados de avalúo y catastro No. 0001601; pago de los predios y los respectivos certificado de no adeudar; ficha Registral Nro. 7998; certificados de Riesgo Nro. GADMB-DGMAyR-2025-0422-IT; declaraciones particulares; y declaración juramentada No. 20250903000PO1690, celebradas en la Notaria Única del cantón Balao, de fecha 15 de agosto del 2025.

1.2.- Con memorándums No. GADMB-DGPYOT-2025-1589-M, de fecha 04 de diciembre de 2025, el Arq. Henry David Jiménez Quishpe, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, menciona que, de conformidad al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no están afectados dentro de los planes de Regulación urbana del cantón Balao, ni tiene afectación al PDyOT; adjunta los respectivos informe emitidos por la coordinaciones pertinentes.

1.3.- Con memorándum No GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-410-M, de fecha 29 octubre de 2025, el Coordinador de Avalúos y Catastro emite la "CERTIFICACIÓN DE PREDIO LOTIZACIÓN LA BEATRIZ No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-022-CAC, de la manzana 29 - solar 34, con código 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000.

1.4.- Con memorando GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-100-M, de fecha 29 de octubre de 2025, el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural emite el informe para el trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, ubicado en sector de San Carlos- La Beatriz.





1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1639-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2025-Nro. 009, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

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

2.- Base legal del tema. -

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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





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

2.4.4.- El Art. 14.- **Reconocimiento de la Tenencia.**- “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

2.4.5.- El Art 16.- indica lo requisitos que las personas interesadas en titularizar los predios dentro de las zonas señaladas, deberán entregar en secretaría general (lo subrayado es mío).

2.4.6.- Art. 18.- **Informe Jurídico.** – “Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, los cuales se anexarán al expediente, la Procuraduría Sindica, emitirá el correspondiente informe jurídico, que contendrá lo siguiente: a) El antecedente, b) La tesis o fundamentación legal, y b) La Conclusión y/o recomendación. Este informe será puesto a conocimiento y aprobación por parte del Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, quienes determinarán la aprobación o no de la petición de compra de solar”.

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

2.4.6.- Art. 25.- **De la adjudicación.** - Con la Resolución del Concejo Municipal, el beneficiario de la adjudicación, previa cancelación del valor fijado por el solar; deberá retirar de la Procuraduría Sindica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.





3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, el administrado MUÑOZ CHICA WILFRIDO OSWALDO, mediante solicitud en Especie Valorada No. 059402, solicita la adjudicación de Bien Mostrenco, de la Manzana "29" solar 34; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas; presentado los siguientes requisitos conforme lo señala el Art 16 de la Ordenanza antes menciona: a) Mediante declaración Juramentada No. 20250903000P01690, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao el 15 de agosto del 2025, justifica tener más de 09 años de posesión del predio de la manzana 29 solar 34 ubicados en la lotización la Beatriz del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) presenta la especie valorada No.0059402, mediante las cuales solicita la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, correspondiente a la manzana 29 solar 34, de la Lotización en referencia; c) Presenta el testimonio privado de Calixto Jubenal Arrollo Moreira con numero de cedula 1310879091, en donde manifiestan mediante declaración jurada particular que el señor MUÑOZ CHICA WILFRIDO OSWALDO, portador la cédula de ciudadanía No. 1307142255 se encuentra en posesión del solar 34 de manzana 29; d) Presenta la declaración Juramenta No. 20250903000P01690, en donde se observa que el señor Muñoz Chica Wilfrido Oswaldo, cumple con lo establecido en los numerales del literal "d" del Art 16 ibidem.

3.1.- En relación al procedimiento que establece el art 17 ibidem, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emite los siguientes informes:

3.1.1.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGPYOT-2025-1589-M emite el informe relacionado al solar 34 de la manzana 29, con código predial No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, indicando que estos predios "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUyR-2025-100-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-410-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-022-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 027 024 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 29 Solar 34		
Avalúo:	\$. 7.083,91		
Superficie:	218 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solares # 35 Y 2	Solares # 33 Y 4	Solar # 03	Calle # 01
1.30 – 0.25 – 20	21.30	10	10.25

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo No. GADMB-DGMAYR-2025-0422-IT, en donde el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, certifica que el predio 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, no presentan riesgo alguno.





3.1.5.- El área de la Dirección de Gestión Financiera, dando cumplimiento a la ordenanza, mediante memorándum Nro. GADMB-DGF-2025-1639-M, de fecha 16 de diciembre de 2025, traslada el Certificado-GADMB-DGF-2025-Nro.009, de 16 de diciembre de 2025, en el cual informa que el predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, ubicados en la Lotización La Beatriz, no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la Ficha Registral-Bien Inmueble # 7998, donde refleja que el Solar # 34, de la Manzana "29"; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, solares 35 y 2 con 20.00/0.25/1.30 metros; Por el Sur, Solar 33 y 4, con 21.30 metros; Por el Este, Solar 03, con 10.00 metros; y, Por el Oeste, Calle 1, con 10.25 metros; con una superficie 218 metros cuadrados; se encuentra a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- **Conclusión y recomendación.** - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del solar 34 de la manzana 29 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el SR. MUÑOZ CHICA WILFRIDO OSWALDO ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre los predios materia de este informe; dando cumplimiento estricto a todos los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, así como lo dispuesto en el Inciso Quinto del Art. 481 del COOTAD; situación que se corrobora con los informes favorables de los respectivos departamentos, los cuales certifican la viabilidad técnica, la inexistencia de riesgos o afectaciones a la planificación urbana y la conveniencia institucional de la enajenación de dichos bienes municipales. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 34, de la Manzana "29", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-029-034-000-000-000, de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

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

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



Fwd: ORDENANZA QUE REGULA PROCEDIMIENTO DE SERVIDUMBRES REALES

lun, 16 de mar de 2026 16:44

1 ficheros adjuntos

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

Asunto : Fwd: ORDENANZA QUE REGULA PROCEDIMIENTO DE SERVIDUMBRES REALES

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

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

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

CC: "Iván" <ijimenezg@municipiodebalao.gob.ec>, "Magaly Eduviges 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 sirvense 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 AUTÓNOMO 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 virtud 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 reglamentos 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 poseionados, 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 poseedores sobre la futura imposición del gravamen, mediante la correspondiente notificación a través de Secretaría 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 poseedores 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 poseedores 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 hábiles para que el o los propietarios y el o los poseedores del o los predios afectados haga la entrega material del área requerida. Caso contrario corresponde a la Comisaría 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 poseedores.

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 poseedores.

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 poseedores 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 Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL



Memorando No. GADMB-DGF-2026-0317-M
Balao, 28 de febrero de 2026

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

ASUNTO: Entrega de liquidación presupuestaria año fiscal 2025

Por medio del presente se realiza la entrega de la Liquidación del Presupuesto de Ingresos y Gastos del año fiscal 2025, para su respectiva revisión y puesta en consideración del Concejo, cumpliendo de esta manera con lo que se establece en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

Particular que se pone en conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


Econ. Priscilla Triviño
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA



Adj:

- Cédula Presupuestaria de Ingresos al 31 de diciembre de 2025
- Cédula Presupuestaria de Gastos al 31 de diciembre de 2025.
- Informe de Liquidación Presupuestaria año fiscal 2025.

C.C.:

- Econ. Xavier Jumbo López, Director de Gestión Administrativa.
- Ing. Iván Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Ing. Magaly Alcívar Vera, Directora de Gestión de Control Interno Institucional.
- C.P.A. Nelson Asencio Ulivisaca, Coordinador de Presupuesto (E).
- Archivo.





**INFORME DE LIQUIDACIÓN PRESUPUESTARIA
AÑO 2025**

1. BASE LEGAL

El presente documento tiene por objeto informar a la Señora Alcaldesa y Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balao, los resultados de la ejecución del Presupuesto del año 2024; en cumplimiento a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador:

"(...) Art. 296.- La Función Ejecutiva presentará cada semestre a la Asamblea Nacional el informe sobre la ejecución presupuestaria. De igual manera los gobiernos autónomos descentralizados presentarán cada semestre informes a sus correspondientes órganos de fiscalización sobre la ejecución de los presupuestos. La ley establecerá las sanciones en caso de incumplimiento (...)"

En referente a lo estipulado en el Literal g) del Art. 57 Atribuciones del concejo municipal, y en el artículo 266.-Rendición de Cuentas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) tenemos:

"(...) Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, que deberá guardar concordancia con el plan cantonal de desarrollo y con el de ordenamiento territorial; así como garantizar una participación ciudadana en el marco de la Constitución y la ley. De igual forma, aprobará u observará la liquidación presupuestaria del año inmediato anterior, con las respectivas reformas;

Art. 266.- Rendición de Cuentas.- Al final del ejercicio fiscal el ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado convocará a la asamblea territorial o al organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, para informar sobre la ejecución presupuestaria anual, sobre el cumplimiento de sus metas, y sobre las prioridades de ejecución del siguiente año (...)"

En el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPFP) en sus artículos 96, 119, 121 y 122 respectivamente tenemos lo siguiente:



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

"(...) Art. 96.- Etapas del ciclo presupuestario.- El ciclo presupuestario es de cumplimiento obligatorio para todas las entidades y organismos del sector público y comprende las siguientes etapas:

- 1. Programación presupuestaria.*
- 2. Formulación presupuestaria.*
- 3. Aprobación presupuestaria.*
- 4. Ejecución presupuestaria.*
- 5. Evaluación y seguimiento presupuestario.*
- 6. Clausura y liquidación presupuestaria.*

Con la finalidad de asegurar una adecuada coordinación de procesos interinstitucionales en todas las fases del ciclo presupuestario, el ente rector de las finanzas públicas emitirá lineamientos a todas las entidades del Sector Público, excepto los Gobiernos Autónomos Descentralizados. Estos lineamientos serán referenciales para los Gobiernos Autónomos Descentralizados.

Art. 119.- Contenido y finalidad.- Fase del ciclo presupuestario que comprende la medición de los resultados físicos y financieros obtenidos y los efectos producidos, el análisis de las variaciones observadas, con la determinación de sus causas y la recomendación de medidas correctivas.

La evaluación física y financiera de la ejecución de los presupuestos de las entidades contempladas en el presente código, será responsabilidad del titular de cada entidad u organismo y se realizará en forma periódica. Los informes de evaluación serán remitidos al ente rector de las finanzas públicas en coordinación con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundidos a la ciudadanía.

El ministro a cargo de finanzas públicas efectuará la evaluación financiera global semestral del Presupuesto General del Estado y la pondrá en conocimiento del Presidente o Presidenta de la República y de la Asamblea Nacional en el plazo de 90 días de terminado cada semestre.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

Para los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aplicará una regla análoga respecto a sus unidades financieras y de planificación. Cada ejecutivo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, presentará semestralmente un informe sobre la ejecución presupuestaria a sus respectivos órganos legislativos.

Art. 121.- Clausura del presupuesto.- Los presupuestos anuales del sector público se clausurarán el 31 de diciembre de cada año. Después de esa fecha no se podrán contraer compromisos ni obligaciones, ni realizar acciones u operaciones de ninguna naturaleza, que afecten al presupuesto clausurado.

Art. 122.- Liquidación del presupuesto.- La liquidación del Presupuesto General del Estado se expedirá por Acuerdo del ente rector de las finanzas públicas, hasta el 31 de marzo del año siguiente, de acuerdo a las normas técnicas que éste expida para el efecto. El mismo plazo aplicará para el resto del Sector Público.

Normas Técnica de Presupuesto, codificación 23 de octubre del 2017

2.6.2.7 LIQUIDACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE LAS EMPRESAS Y ENTIDADES QUE INTEGRAN LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS.- *Las empresas y las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado liquidarán sus presupuestos de acuerdo a su ordenamiento legal en materia presupuestaria, sin perjuicio de seguir los lineamientos señalados en la presente normativa.*

La fase de ejecución, que constituye una parte del ciclo presupuestario, está regulada por el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD que contiene normas específicas relacionadas con el presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, las cuales tienen la atribución de aprobar modificaciones (incrementos, reducciones o traspasos dentro de una misma área, programa o subprograma) así como también los traspasos entre distintas áreas a nivel de grupos de gasto, las mismas que cambian los montos de los grupos de ingresos o gastos, modifican la estructura de financiamiento, reprogramación al Programa anual de Inversiones e incorporación de actividades y proyectos no contemplados inicialmente.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

2. ANTECEDENTES.

El presupuesto para el ejercicio fiscal del año 2025, fue discutido y aprobado por los miembros del concejo, en cumplimiento con los siguientes artículos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD :

Art. 245.- Aprobación.- El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año, conjuntamente con el proyecto complementario de financiamiento, cuando corresponda. Si a la expiración de este plazo no lo hubiere aprobado, éste entrará en vigencia. El legislativo tiene la obligación de verificar que el proyecto presupuestario guarde coherencia con los objetivos y metas del plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial respectivos.

La máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado y el jefe de la dirección financiera o el funcionario que corresponda, asistirán obligatoriamente a las sesiones del legislativo y de la comisión respectiva, para suministrar los datos e informaciones necesarias.

Los representantes ciudadanos de la asamblea territorial o del organismo que en cada gobierno autónomo descentralizado se establezca como máxima instancia de participación, podrán asistir a las sesiones del legislativo local y participarán en ellas mediante los mecanismos previstos en la Constitución y la ley.

Art. 255.- Reforma presupuestaria.- Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este Código.

Art. 256.- Traspasos.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar traspasos de créditos disponibles



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos gastos no se efectuaren en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

Los traspasos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.

3. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

En la liquidación presupuestaria se incluye información a nivel consolidada del 01 de enero al 31 de diciembre del 2025 obtenida a través de los reportes del Sistema Integral de Gestión Administrativa Financiera de la Asociación de Municipalidades del Ecuador SIG-AME. En el orden conceptual, se debe tener en cuenta que el presupuesto consolidado es la sumatoria de las asignaciones de cada uno de los programas y funciones.

La liquidación del presupuesto del ejercicio presupuestario del año 2025 determinará el déficit o superávit provenientes de la ejecución del presupuesto

Para establecer el nivel de ejecución presupuestaria, se considera la relación del Presupuesto devengado y el codificado en el caso de gastos; y, en ingresos el presupuesto recaudado y el codificado.

El presupuesto codificado constituye el presupuesto inicial más las reformas realizadas a una fecha de corte durante la ejecución, en este caso al 31 de diciembre del 2025, y resulta de una serie de modificaciones realizadas al Presupuesto Inicial como son los aumentos en los ingresos, identificación de recursos para gastos adicionales, las disminuciones, etc.

El presupuesto devengado es el monto de los bienes y servicios y contratación de obras tramitadas por cada programa, cuyo valor constituye una obligación de pago por la



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS – ECUADOR

prestación efectiva realizada, independientemente de si este pago se realizó o no. El devengado es el acto administrativo por el cual la autoridad competente reconoce una obligación a un tercero como consecuencia de la recepción de los bienes y servicios previamente convenidos y contratados.

En el análisis de los ingresos se considera el movimiento de los ingresos corrientes, ingresos de inversión e ingresos de capital del periodo 2025.

En lo que respecta a los gastos, se analizó el comportamiento de la ejecución a nivel general del presupuesto, considerando cada uno de los programas que conforman el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal de Balao dentro del ejercicio fiscal 2025.

4. PRESUPUESTO DE INGRESOS

El presupuesto inicial del G.A.D. Municipal de Balao para el 2025 aprobado por el legislativo municipal fue de USD 9.292.780,87. Durante el periodo de análisis, se realizó una reforma presupuestaria de ingreso, de suplemento y reducción, es decir, se realizaron incrementos al presupuesto municipal.

Cuadro # 1

DENOMINACIÓN	ASIGNACIÓN INICIAL	REFORMAS	CODIFICADO	% INCREMENTO
Total Ingresos	9.292.780,87	84.000,00	9.376.780,87	0,89%

Fuente: Cédula Presupuestaria Ingreso.

4.1 RECAUDACIÓN EFECTIVA. -

Los ingresos corrientes, de capital y de financiamiento, reflejan una ejecución de enero a diciembre del 2025 de \$7.634.451,78 que equivale 82.15% de la asignación inicial.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS – ECUADOR

Cuadro # 2

RESUMEN DE EJECUCIÓN

INGRESOS	CODIFICADO	EJECUTADO	% EJECUCIÓN
INGRESOS CORRIENTES	3.703.291,72	3.994.374,34	107,94%
INGRESOS DE CAPITAL	3.248.916,81	2.694.959,31	82,95%
INGRESOS DE FINANCIAMIENTO	2.340.572,34	945.118,13	40,38%
TOTALES	9.292.780,87	7.634.451,78	82,15%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Ingresos.

Ingresos Corrientes.- Proviene del poder impositivo que viene del Estado, de la venta de bienes y servicios, de la renta de su patrimonio y de ingresos sin contraprestaciones.

Ingresos de Capital.- Proviene de la venta de bienes de larga duración, venta de intangibles, de la recuperación de inversiones y de la recepción de fondos como transferencia o donaciones sin contraprestación, destinada a la inversión.

Ingresos de Financiamiento. - Constituyen fuentes adicionales de fondos obtenidos por el estado a través de la captación de ahorro interno o externo, para financiar prioritariamente proyectos de inversión.

4.2.1 Ingresos Propios-

Cuadro # 3

DENOMINACIÓN	CODIFICADO	EJECUTADO	% RECAUDADO
IMPUESTOS	1.188.982,20	1.379.786,26	116,05%
TASAS Y CONTRIBUCIONES	845.771,06	971.903,69	114,91%
VENTA DE BIENES Y SERVICIOS	276.979,20	416.266,59	43,20%
RENTAS DE INVERSIONES Y MULTAS	99.300,84	77.717,42	150,29%
TRANSFERENCIAS Y DONACIONES CORRIENTES	1.270.908,42	1.140.631,71	89,75%
OTROS INGRESOS	21.350,00	8.068,67	37,79%
TOTALES	3.703.291,72	3.994.374,34	107,86%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Ingresos.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

En el ejercicio económico del año 2025, los ingresos corrientes recaudados ascienden a \$3.994.374,34, frente a lo codificado de \$3.703.291,72, en la cual existe un porcentaje de recaudación del 107.86%.

4.2.2 Ingresos de Capital. -

Los ingresos de capital se deben de segregar:

Terreno

- De Gobierno Autónomos Descentralizados
- Del Presupuesto General del Estado a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales para el ejercicio de la competencia de tránsito, transporte terrestre y seguridad vial
- De compensación a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales por Leyes y Decretos

Los ingresos de capital constituyen venta de terrenos municipales y las transferencias y donaciones de capital, que son los valores transferidos por el gobierno central destinados para gastos de inversión, capital o de financiamiento, los cuales tienen un porcentaje de recaudación de 69.90%. Cabe recalcar que existen asignaciones pendientes por recibir, de las cuales se ha solicitado información al Ministerio de Finanzas para la conciliación de las transferencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Cuadro # 4

CODIGO	DENOMINACIÓN	CODIFICADO	RECAUDADO	% RECAUDADO
2.4	VENTA DE ACTIVOS NO FINANCIEROS	99.100,73	2.999,41	3.03%
2.8	TRANSFERENCIAS DE INVERSIÓN	3.149.816,08	2.691.959,90	85.46%
	TOTALES	3.248.916,81	2.692.259,31	82.87%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Ingresos.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

Los ingresos de capital representados en mayor porcentaje a las transferencias de Gobierno Central y a la venta de activos no financieros, recibiendo en valor devengado de \$2.692.259,31

4.2.3 Ingresos de financiamiento y Cuentas por cobrar años anteriores. -

Los ingresos de financiamiento que están constituidos por las partidas 3.6 Financiamiento Público y 3.8 Cuentas Pendientes por Cobrar, tienen un porcentaje de recaudación del 38.40%, tomando en cuenta que en este periodo se pretendió un financiamiento para inversión el cual, a la fecha, se encuentra en proceso de aprobación.

Cuadro # 5

CODIGO	DENOMINACIÓN	CODIFICADO	RECAUDADO	% RECAUDADO
3.6	FINANCIAMIENTO PÚBLICO	878.279,80	0,00	0.0%
3.8	CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR	1.462.292,54	945.118,13	64.63%
	TOTALES	2.340.572,34	945.118,13	40,39%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Ingresos.

5. PRESUPUESTOS DE GASTOS. -

El presupuesto de gastos comprometido y ejecutado al 31 de diciembre del ejercicio económico del 2025, ascendió a \$7.612.274,04 representando un porcentaje de 81,92% de ejecución en los diferentes programas



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

5.1 Presupuesto por Programa

Cuadro # 6

FUNCIÓN	PROGRAMAS	CODIFICADO	EJECUTADO	PORCENTAJE DE EJECUCIÓN	
111	ADMINISTRACIÓN GENERAL	CORRIENTE	676.449,34	601.701,25	88,95%
121	ADMINISTRACIÓN FINANCIERA	CORRIENTE	420.994,03	394.130,41	93,62%
221	PARTICIPACIÓN CIUDADANA	INVERSIÓN	445.566,17	339.112,59	76,11%
231	SALUD	CORRIENTE	102.078,89	75.789,47	74,25%
241	SERVICIOS SOCIALES	INVERSIÓN	52.735,85	14.105,19	26,75%
251	TURISMO	INVERSIÓN	408.401,02	368.909,48	90,31%
111	TRANSPORTE TERRESTRE, TRÁNSITO	INVERSIÓN	38.896,58	0,00	0,00%
331	ALCANTARILLADO & AGUA POTABLE	INVERSIÓN	695.748,68	533.527,06	76,68%
341	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	INVERSIÓN	64.226,42	47.810,50	74,44%
351	SERVICIOS PÚBLICOS	INVERSIÓN	896.421,83	815.566,34	90,98%
361	OBRAS PÚBLICAS	INVERSIÓN	2.401.052,04	1.819.551,65	75,80%
371	PLANIFICACIÓN & DESARROLLO	INVERSIÓN	984.622,13	889.480,74	91,35%
381	MEDIO AMBIENTE	INVERSIÓN	429.623,26	244.036,34	56,84%
391	CONTROL INTERNO	CORRIENTE	92.223,66	76.970,01	83,46%
511	SERVICIOS GENERALES	INVERSIÓN	1.667.720,86	1.380.682,78	82,79%
TOTAL			9.376.760,86	7.612.273,81	81,18%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Gastos.

5.2 Tipos de Gastos

5.2.1 Gastos Corrientes

5.2.2 De Inversión

La asignación inicial para gastos correspondiente al presupuesto del año 2025 fue de \$9.376.760,86 en el cual se realizaron reformas de suplementos y reducciones el cual permitió modificar el presupuesto institucional. De este valor se llegó a una ejecución presupuestaria del **81,18%** de la planificación inicial.

Cuadro # 7

GASTOS	CODIFICADO	EJECUTADO	% EJECUCIÓN
CORRIENTE	\$ 1.291.745,92	\$1.148.591,14	89,04%
INVERSIÓN	\$ 8.085.014,94	\$6.463.682,67	79,95%
TOTAL	\$ 9.376.760,86	\$7.612.273,81	81,18%

Fuente: Cédula Presupuestaria de Gastos.

6. SUPERÁVIT FINANCIERO O DÉFICIT



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS – ECUADOR

Determinación del déficit / superávit, de conformidad en lo dispuesto en el Art. 265 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD:

Art. 265.- Plazo de liquidación.- La unidad financiera o quien haga sus veces procederá a la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior, hasta el 31 de enero, y a la determinación de los siguientes resultados:

1. El déficit o superávit financiero, es decir, la relación de sus activos y pasivos corrientes y a largo plazo. Si los recursos fueren mayores que las obligaciones, habrá superávit y en el caso inverso, déficit.

Si existiere déficit financiero a corto plazo que es el resultante de la relación de sus activos y pasivos corrientes, el ejecutivo local, bajo su responsabilidad y de inmediato regulará, para cubrir el déficit, la partida "Deudas Pendientes de Ejercicios Anteriores" con traspasos de créditos de acuerdo con los procedimientos señalados en los artículos 259 y 260 según el caso.

2. El déficit o superávit provenientes de la ejecución del presupuesto, se determinará por la relación entre las rentas efectivas y los gastos devengados. Si las rentas efectivas fueren mayores que los gastos devengados se considerará superávit. En el caso inverso habrá déficit.

La unidad responsable de las finanzas entregará al ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado la liquidación del presupuesto del ejercicio anterior.

De acuerdo a los Ingresos y los egresos devengados durante el periodo 2025 por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, se ha determinado un superávit por un monto de: **\$ 22.177,74**

7. LIQUIDACIÓN

Una vez culminado el año 2025 y cerrado el ejercicio económico, se presenta la siguiente ejecución presupuestaria.



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS – ECUADOR

CONCEPTO	VALOR
INGRESOS CORRIENTES	2.727.095,93
GASTOS CORRIENTES	1.144.372,72
SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE	1.582.723,21
INGRESOS DE CAPITAL	2.008.105,46
GASTOS DE INVERSIÓN	3.759.192,73
GASTOS DE CAPITAL	1.751.087,27
SUPERÁVIT/DÉFICIT BRUTO	168.364,06

FINANCIAMIENTO	
CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR	945.115,33
AMORTIZACIÓN DEUDA PÚBLICA	757.280,15
SUPERÁVIT/DÉFICIT CORRIENTE	187.835,18
FLUJOS NO PRESUPUESTARIOS CRÉDITOS	-73.807,46
VARIACIONES NO PRESUPUESTARIAS DÉBITOS	54.336,34
VARIACIONES NETAS	-19.471,12
SUPERÁVIT/DÉFICIT PRESUPUESTARIO	168.364,06

Conclusiones y recomendaciones

- La Ejecución presupuestaria muestra la ejecución del Presupuesto en base del devengado, consolidado a partir de la información generada desde el sistema **SIG-AME (Sistema Integral de Gestión – Administrativo Financiero Público)** y del manejo presupuestario, en particular, los movimientos presupuestarios se encuentran expresados en los cuadros de anexo de ingresos y gastos de las cédulas presupuestarias al 31 de diciembre de 2025.
- Es el resultado del proceso de análisis de los reportes establecidos en la ejecución del presupuesto institucional a nivel global de grupo de ingresos y gastos, cuyo reporte es en el Sistema Informático **SIG-AME (Sistema Integral de Gestión – Administrativo Financiero Público)**, es decir, la ejecución es la presentación de la ejecución de cada partida presupuestaria y su movimiento final, amparado en lo



Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal de Balao
GUAYAS - ECUADOR

que indica el Art. 119 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

- Nos sujetamos al Plan Operativo Anual 2025, concentrando esfuerzos en las obras consideradas prioritarias de acuerdo al cronograma de ejecución.
- Las certificaciones presupuestarias se emitieron conforme a las disponibilidades presupuestarias de acuerdo al presupuesto aprobado.

ANEXOS

- Cédula Presupuestaria de ingresos
- Cédula Presupuestaria de gasto
- Ejecución presupuestaria