



Balao, 13 de abril de 2026


CONVOCATORIA GADMB-015-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 16 de abril del 2026**, a partir de las **10H00**, en la Sala de Sesiones de la Municipalidad /o vía telemática a través de llamada grupal en la aplicación **WhatsApp** con la finalidad de tratar el siguiente Orden del Día:

ORDEN DEL DIA.

1. Aprobación del Orden del día.
2. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 004-2026, correspondiente a la Sesión Extraordinaria de Concejo Municipal de fecha 06 de abril del 2026.
3. Conocimiento y Aprobación del Acta No. 014, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 09 de abril del 2026.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco con el Código Catastral Urbano número **09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, **09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, **09-03-50-004-006-032-005-000-000-000** ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **ORELLANA RAMÓN LUIS MIGUEL**, de acuerdo al informe Legal No. 089 -PSM-GADMB -2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco con el Código Catastral Urbano número **09-03-50-004-006-001-004-000-000-000** ubicados en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **GARCÍA BRAVO MIRIAM ELOISA**, de acuerdo al informe Legal No. 101 -PSM-GADMB -2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
6. Aprobación de la solicitud de la solicitud de Expropiación especial y adjudicación del del solar no. "9" de la manzana "6" identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-007-009-000-000-000** ubicado en el sector de la lotización "SAN CARLOS I" de la jurisdicción cantonal de Balao, solicitado por **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI** con número de cédula **0104345475**

Atentamente,


Ab. Henry Fernando Vargas Landi
SECRETARIO GENERAL (SUBROGANTE)
GAD MUNICIPAL DE BALAO
Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



ACTA No. 004-2026

ACTA DE SESIÓN EXTRAORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA EL DÍA 06 DE ABRIL DE 2026

En la ciudad de Balao, a los seis días del mes de abril del dos mil veintiseis, siendo las ocho horas, se instala el Concejo Municipal en Sesión Extraordinaria, 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 la Secretaria General Ad-Hoc; Tnlga. Elsa Zúñiga Oquendo, se inicia la sesión Extraordinaria convocada para el día lunes 06 de abril de 2026 y dispone: "Sirvase señora secretaria Ad-Hoc constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA AD-HOC DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Señora alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy Lunes 06 de abril de 2026; Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo; presente, Señor Juan Jaén Laínez; presente, Ab. Jóselyn Patiño Fajardo; presente, Lcdo. Edder Villón Vélez, presente.". **LA SEÑORA SECRETARIA AD-HOC DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: "Por consiguiente se instala la Sesión Extraordinaria. "Señora secretaria Ad-Hoc proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA AD-HOC DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa como unicio punto del orden del día para la sesión del día de hoy lunes 06 de abril de 2026 es el siguiente: **CONOCIMIENTO ANALISIS Y RESOLUCION DE LA DECISION Nro. 2026-GSZL-0045 DEL 31 DE MARZO DEL 2026, DEL COMITÉ DE CREDITO DE LA SUCURSAL ZONAL LITORAL DEL BDE BP., QUE APRUEBA EL FINANCIAMIENTO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, HASTA POR USDS\$762.801,65, DESTINADO A FINANCIAR EL PROYECTO: "ADQUISICION DE EQUIPO CAMINERO PARA EL CANTON BALAO PROVINCIA DEL GUAYAS". LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **SEÑOR PROCURADOR SINDICO DEL MUNICIPIO DE BALAO**. Ab. Carlos Zerna Cadena, Señora Alcaldesa, señores Concejales, el Banco de Desarrollo del Ecuador notificó al GAD Municipal de Balao la resolución de la decisión 2026-GSZL y 0045 del 31 de marzo, mediante el Comité de Crédito resolvió conceder un crédito para financiar el proyecto de adquisición de equipo caminero para el Cantón Balao, para lo cual el Consejo debe aprobar, de acuerdo al artículo 57, que establece que son funciones del Concejo autorizar la contratación de prestamos destinados a financiar la ejecución de programas y proyectos previstos en el Plan Cantonal de Desarrollo y Desarrollo Territorial, etc. De acuerdo a la decisión que establece el monto, el plazo del crédito. En el artículo 6, que se obliga a aportar un valor que correspondería a las categorías de inversión, de escalamiento de costos, reajustes de precios, contingencia, participación, ciudadanía, difusión, publicidad, etc. Como también correrá a cargo del GAD Municipal el monto del IVA por el proceso de contratación de adquisición. Corresponde al Concejo resolver lo siguiente: aprobar el financiamiento por el monto ya establecido para la adquisición del equipo caminero para el Cantón Balao, Autorizar la obligación presupuestaria para el servicio de la deuda existente en la partida presupuestaria dentro del programa correspondiente, autorizar a la señora alcaldesa en calidad de representante legal institucional para que proceda a suscribir el respectivo contrato de financiamiento, así como también autorizar el comprometimiento de los recursos de la cuenta corriente que mantiene el GAD Municipal en el Banco Central. Hasta aquí mi intervención señora alcaldesa y señores Concejales. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de ustedes señores concejales. **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA**, señora alcaldesa con todo lo expuesto requiero se me conceda cierta información; primero los montos de los valores cancelados por arreglo de maquinarias con las que cuenta la municipalidad?, segundo saber qué equipos camineros están dentro de la compra que se realizará? además me permito manifestar que estoy de acuerdo que el municipio se endeude porque es la única manera que se pueda obtener el dinero para la adquisición del





equipo caminero que hace tanta falta para el cantón. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del UNICO PUNTO: CONOCIMIENTO ANALISIS Y RESOLUCION DE LA DECISION Nro. 2026-GSZL-0045 DEL 31 DE MARZO DEL 2026, DEL COMITÉ DE CREDITO DE LA SUCURSAL ZONAL LITORAL DEL BDE BP., QUE APRUEBA EL FINANCIAMIENTO A FAVOR DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO, HASTA POR USD\$762.801,65, DESTINADO A FINANCIAR EL PROYECTO: “ADQUISICION DE EQUIPO CAMINERO PARA EL CANTON BALAO PROVINCIA DEL GUAYAS”. LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.- Moción que es apoyada por el Concejal Juan Jaen Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción presentada por la concejal Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del concejal Juan Jaén Laines, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA AD-HOC 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. Jóselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA AD-HOC DEL CONCEJO MUNICIPAL** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor de los señores Concejales, (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE.** 1.- Aprobar y hacer uso del financiamiento otorgado por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. BDE-B.P.”, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, hasta por USD\$762.801,65, (SETECIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS UN con 65/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), destinado a financiar el proyecto “ADQUISICIÓN DE EQUIPO CAMINERO PARA EL CANTON BALAO PROVINCIA DEL GUAYAS” 2.- Autorizar el compromiso y la obligación presupuestaria para el servicio de la deuda pública interna, proyectado a un plazo de siete (7) años con una tasa de interés del 7.49% anual, afectando para el ejercicio fiscal correspondiente las siguientes partidas: la partida presupuestaria No. 5.6.02.01 denominada “EGRESOS POR INTERESES A ENTIDADES DEL SECTOR PÚBLICO FINANCIERO” por un monto de USD 217.181,43 destinados al pago de intereses; la partida presupuestaria No. 96.02.01 denominada “AL SECTOR PÚBLICO FINANCIERO” por el valor de USD 762.801,65 para el pago de capital; y la Partida 7.3.02.07 denominada “Difusión, Información y Publicidad”, del Grupo “Bienes y Servicios para Inversión”, Subgrupo “Servicios Generales”, por un monto total de \$ 11.000,00, destinados para la contraparte del proyecto indicado, constaran en la recursos destinados al cumplimiento de las obligaciones derivadas del financiamiento para el proyecto “ADQUISICIÓN DE EQUIPO CAMINERO PARA EL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS”. 3.- Autorizar a la señora Sandy Katherine Gómez Quezada, en calidad de Alcaldesa y Representante Legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para que proceda a suscribir el respectivo contrato de financiamiento y servicios bancarios; 4.- Autorizar el comprometimiento de los recursos de la cuenta corriente Nro. 2220031 que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, mantiene en el Banco Central del Ecuador, para el servicio de la deuda y demás obligaciones previstas en el contrato; 5.- Autorizar a la Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada, Alcaldesa, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para que suscriba la orden de débito automático - pignoración de las rentas necesarias que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, mantiene en su cuenta corriente en el Banco Central del Ecuador, mecanismo que se aplicará en caso que el prestatario: (I) no utilice los recursos concedidos por el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. en calidad de financiamiento para el cumplimiento del objeto; (II) que no justifique los gastos que por la ejecución del proyecto se hayan efectuado; (III) incumpla las obligaciones o aspectos contenidos en el respectivo Informe de Evaluación; y/o estipulaciones establecidas en el Contrato de Financiamiento y Servicios Bancarios; (IV) en caso de no hacer uso de los recursos desembolsados; (V) en el caso de no ejecutar el proyecto; (VI) en el caso que no cumpla la etapa de funcionalidad; (VII) en el caso de desistir del financiamiento; (VIII) en el caso de que el Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., dé por terminado el financiamiento. **LA SEÑORA SECRETARIA AD-HOC DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Señora Alcaldesa se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión.





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

Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO

Tmga Elsa Zuriga Oquendo
**SECRETARIA AD-HOC
GAD DE BALAO**

GAD MUNICIPAL DE

BALAO





ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO, REALIZADA EL DÍA 09 DE ABRIL DE 2026.

En la ciudad de Balao, a los nueve días del mes abril del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas, 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 el Ab. Henry Fernando Vargas Landi Secretario General (S), se inicia la sesión ordinaria convocada para el día Jueves 09 de abril de 2026. En este estado interviene la **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO: QUIEN EXPRESA** “Señores Concejales buenos días, señor Secretario, damos inicio a la Sesión Ordinaria para el día de hoy jueves 09 de abril de 2026” y dispone “Sírvese señor Secretario (S) constatar el Quórum de Ley”. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL**, “Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy Jueves 09 de abril de 2026”: Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo; presente, Sr. Juan Jaén Laines; presente, Ab. Jóselyn Patiño Fajardo; presente, Lcdo. Edder Villón Vélez, presente.” **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL**: “Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY”. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: “Por consiguiente se instala la Sesión “Señor secretario proceda a indicar los puntos del Orden del día. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: “Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy Jueves 09 de abril de 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 013, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 02 de abril de 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señor Secretario indique el **PRIMER PUNTO** del Orden del día”. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL**: “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores concejales. La concejal Marcia Celi. **LA CONCEJAL MARCIA CELI.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por el Concejal Joselyn Patiño. **ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**: “La moción de la Concejal Marcia Celi, tiene apoyo de la Concejal Joselyn Patiño, por lo tanto, tome votación para su aprobación señor Secretario”. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) 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. Jóselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) 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 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 DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 09 DE ABRIL DE 2026.** **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señor Secretario indique el **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día”. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL**: “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 013, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 02 de abril de 2026, **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores concejales. El Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez. **EL CONCEJAL LCDO. EDDER VILLÓN VELEZ** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del **SEGUNDO PUNTO** del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 013, correspondiente a

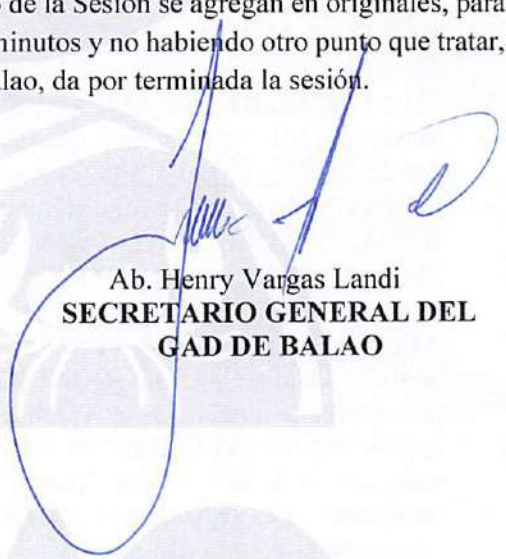




la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 02 de abril de 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción presentada por el Concejal Lcdo. Edder Villón Vélez, tiene apoyo del Concejal, Sr. Juan Jaén Laines por lo tanto, tome votación para su aprobación señor Secretario”. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) 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. Jóselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada; a favor. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor de los señores Concejales, (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. 013, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 02 DE ABRIL DE 2026. **EL SEÑOR SECRETARIO (S) DEL CONCEJO MUNICIPAL:** Señora Alcaldesa se han agotados los puntos del Orden del Día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión.

El Concejo resolvió, además, que la aprobación de las Resoluciones adoptadas durante la sesión surta efectos inmediatos sin esperar la aprobación previa del Acta respectiva. Se deja constancia expresa que los documentos que se dieron lectura en el desarrollo de la Sesión se agregan en originales, para ser adjuntados al Acta, siendo las diez horas con treinta 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. Henry Vargas Landi
SECRETARIO GENERAL DEL
GAD DE BALAO





Informe legal No 089-PSM-GADMB-2026

Balao, 02 de abril del 2026



Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0062300 y del predio con código catastral 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0060163; todos ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el señor **ORELLANA RAMÓN LUIS MIGUEL**, con cedula de identidad No. 0705151322; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes: 1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2026-1102-M de fecha 29 de enero de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0062300; y GADMB-SG-2025-8289-M de fecha 23 de septiembre del 2025 remite copia simple de la Especie Valorada No. 0060163; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el señor **ORELLANA RAMÓN LUIS MIGUEL**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, de los Solares # 01, 03, 04 y 05, de la Manzana "32"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0324-M de fecha 30 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Panificación, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-056-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0127-M.

1.3.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0371-M de fecha 08 de abril de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Panificación, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-067-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0120-M.

1.4.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0323-M de fecha 30 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Panificación, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-057-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0128-M.

1.5.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0322-M de fecha 30 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Panificación, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000; asimismo traslada el memorando No.





GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-058-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0129-M.

1.6.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0437-M de fecha 23 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 029, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000, además que este no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.7.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0452-M de fecha 25 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 032, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, además que estos no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.8.- 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 posesionarios; adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal; de acuerdo a lo que dispone el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Código Orgánico Administrativo (COA), y más normas internas de carácter local relacionadas a la materia".

2.- Base legal del tema.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

2.4.2.- Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. – *“La presente Ordenanza, tiene la siguiente finalidad: 1) Incorporar al patrimonio municipal, si es el caso, de conformidad con lo establecido en la ley, los bienes inmuebles que se encuentren vacantes o mostrencos, ubicados dentro del perímetro urbano,*





zonas de expansión urbana, centros urbanos, y centros poblados dentro de la jurisdicción del cantón Balao, los cuales servirán para la consolidación de asentamientos de hecho y nuevos asentamientos humanos o implementación de planes de vivienda y desarrollo social; 2) Regularizar la tenencia de los predios ubicados dentro del perímetro urbano, zonas de expansión urbana, y otros centros poblados urbanos, dentro de la jurisdicción del cantón Balao, en favor de sus poseedores; 3) Otorgar los respectivos títulos de propiedad a las personas naturales o jurídicas que se encuentran en posesión de dichos bienes y cumplan con los requisitos establecidos en la ley y el presente cuerpo normativo; 4) Normar el proceso de adjudicación de bienes inmuebles del patrimonio municipal. 5) Regular y planificar un crecimiento ordenado y sostenido de las zonas mencionadas en esta ordenanza y en general, ejercer control sobre el uso y ocupación del suelo”.

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

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

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

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

2.4.5.- Art. 24.- En todos los casos, el Concejo Municipal, en su calidad de órgano de legislación y fiscalización, deberá conocer, aprobar y autorizar los procesos de regularización y adjudicación de bienes inmuebles de dominio privado, de conformidad con lo establecido en el COOTAD, esta





ordenanza, y demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Balao.

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, el administrado Sr. **ORELLANA RAMÓN LUIS MIGUEL** solicitó la adjudicación de los solares N.º 01, 03, 04 y 05 de la manzana 32, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante las especies valoradas antes detalladas, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó una declaración juramentada No. 20250903000P01992, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 22 de septiembre de 2025, en donde manifiesta que mediante sesión de derechos y mediante contrato privado adquirió la posesión de los solares antes detallados; además, adjuntó las especies valoradas correspondientes a cada predio con sus respectivos códigos catastrales. Asimismo, incorporó testimonios privados de diana Gabriela Morocho Plaza y Lisbeth Mariuxi Mego Guzmán, quienes, en donde confirman que el solicitante se encuentra en posesión de los solares mencionados; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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

3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0324-M se informa sobre solar 01 de la manzana 32, con código predial No. 09 03 50 004 006 032 001 000 000 000, indicando que este predio "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-056-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB- DGOTYPI-CAyC-2026-0127-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2026-85-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 032 001 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 32 Solar 01		
Avalúo:	\$. 5.323,54		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle E	Solar # 2	Calle # 3	Solar #23





20	20	10	10
----	----	----	----

3.1.2.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0371-M se informa sobre solar 03 de la manzana 32, con código predial No. 09 03 50 004 006 032 003 000 000 000, indicando que este predio “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao”, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-067-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral “1” del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB- DGOTYPI-CAyC-2026-0120-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2026-056-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 032 003 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 32 Solar 03		
Avalúo:	\$. 5.316,37		
Superficie:	200,00 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 02	Solar # 04	Calle # 3	Solar # 21
20	20	10	10

3.1.3.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0323-M emite el informe relacionado al solar 04 de la manzana 32, con código predial No. 09 03 50 004 006 032 004 000 000 000, indicando que este predio “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2026-057-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral “1” del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB- DGOTYPI -CAyC-2026-0128-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2026-086-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 032 004 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 32 Solar 04		
Avalúo:	\$. 5.316,37		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 03	Solar # 05	Calle 03	Solar #20
20	20	10	10

3.1.4.- Mediante el memorándum No. GADMB- DGOTYPI-2026-0322-M emite el informe relacionado al solar 05 de la manzana 32, con código predial No. 09 03 50 004 006 032 005 000 000 000, indicando que este predio “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao – Provincia del Guayas, además traslada los memorandos: No. GADMB- DGOTYPI-





CPPUYR-2026-058-M, suscrito por el Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral "1" del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB- DGOTYPI-CAyC-2026-0129-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPYOT-CAyC-2025-087-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 032 005 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #3; La Beatriz; Mz. 32 Solar 05		
Avalúo:	\$. 5.316.37		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #04	Solar # 06	Calle #03	Solar #19
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. 5659, 5658 y 5660, que corresponde a los predios 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, y el certificado 5988 del predio 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, en donde el Ing. Adrean Pesantes, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo y la Ing Marcela Navarrete, jefe técnico de gestión de Riesgo, certifican que esos predios no presentan riesgo alguno.

3.1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0437-M de fecha 23 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 029, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal; de igual forma, con memorando No. GADMB-DGF-2026-0452-M de fecha 25 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 032, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los predios con código 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, además que estos no afectan 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 # 8051**, donde refleja que el **Solar # 01, de la Manzana "32"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle E con 20 metros; **Por el Sur**, Solar # 02, con 20 metros; **Por el Este**, Calle 3, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar # 23, 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; **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8053**, donde refleja que, el **Solar # 03, de la Manzana "32"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar # 02, con 20.00





metros; **Por el Sur**, Solar # 04, con 20.00 metros; **Por el Este**, Calle 3, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar # 21, 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; **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8054**, donde refleja que, el **Solar # 04, de la Manzana "32"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar # 03, con 20.00 metros; **Por el Sur**, Solar # 05, con 20.00 metros; **Por el Este**, Calle #03, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 20, 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 Lotización 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; y **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8055**, donde refleja que, el **Solar # 05, de la Manzana "32"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 4, con 20.00 metros; **Por el Sur**, Solar # 06, con 20.00 metros; **Por el Este**, Calle #03, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 19, 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 Lotización 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 de los solares 01, 03, 04 Y 05 de la manzana 32 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el señor **Orellana Ramon Luis Miguel** 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 # 01, de la Manzana "32", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000; Solar # 03, de la Manzana "32", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000; Solar # 04, de la Manzana "32", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000; y, el Solar # 05, de la Manzana "32", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor del peticionario, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley, y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención;





y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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





Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0127-M

Balao, 20 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

ASUNTO: Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-85-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización "La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao..."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, "LA BEATRIZ".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO





Balao, 20 de marzo del 2026

TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																				
1	<p>Linderos, mensuras y superficie:</p> <table border="1"><tr><td>NOMBRE DEL PREDIO</td><td>LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01</td></tr><tr><td>UBICACIÓN:</td><td>San Carlos/Lotización La Beatriz</td></tr><tr><td>DIRECCIÓN:</td><td>CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01</td></tr><tr><td>SUPERFICIE:</td><td>200,00 m²</td></tr><tr><td>NORTE</td><td>SUR</td><td>ESTE</td><td>OESTE</td></tr><tr><td>Calle E</td><td>Solar # 2</td><td>Calle 3</td><td>Solar # 23</td></tr><tr><td>20</td><td>20</td><td>10</td><td>10</td></tr></table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01	UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz	DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01	SUPERFICIE:	200,00 m ²	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Calle E	Solar # 2	Calle 3	Solar # 23	20	20	10	10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01																				
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																				
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01																				
SUPERFICIE:	200,00 m ²																				
NORTE	SUR	ESTE	OESTE																		
Calle E	Solar # 2	Calle 3	Solar # 23																		
20	20	10	10																		
2	<p>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</p> <table border="1"><tr><td>CODIGO:</td><td>09-03-50-004-006-032-001-000-000-000</td></tr></table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-001-000-000-000																		
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-001-000-000-000																				
3	<p>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"><tr><td>CONTRIBUYENTE:</td><td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td></tr></table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																		
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																				
4	<p>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</p> <table border="1"><tr><td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td><td>5323.54</td></tr></table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5323.54																		
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5323.54																				



	urbana.					
	AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
		TERRENO	EDIF.			
	2026	200,00	0,00	5323,54	\$ -	5323,54
	2025	200,00	0,00	5323,54	\$ -	5323,54
	2024	200,00	0,00	5323,54	\$ -	5323,54
	2023	200,00	0,00	5323,54	\$ -	5323,54
2022	200,00	0,00	5323,54	\$ -	5323,54	

5	<p><i>Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:</i></p>	
---	---	--

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

ING. MIGUEL ANGEL RAMOS AGREDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico, Gestión de Obras Publicas, Archivos





AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4798

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN			
Clave Predial	09 03 50 004 006 032 001 000 000 000 (Unl. Propiedad)	Fecha Emisión	31/01/2019
Dirección	CALLE 3	Coordenadas	
Entre	LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 1	X	
Lotización		Y	
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio	San Carlos/San Carlos
Nombre del Predio		Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros
Notaria Nro.		Forma Adquisición	Otros
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Fecha	
Cédula / RUC	0090825588	Provincia	GUAYAS
Nro. Registro		Personería	Natural
Fecha Inscripción		Cantón	BALAO
Area Escritura	200 m2.		
Cónyuge			

LINDEROS		
Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	CALLE E
Sur	20	SOLAR #2
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #23

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terre	Valor Const	Total Avaluo	
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	5.323,54	0,00	5.323,54	
Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avalúo			

CARACTERISTICAS DEL LOTE			
Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Esquinero	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frente Principal	10,00
Relieve	Plano	Frente Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perímetro	80,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32.04 - MIN: 32.04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS	
Tipo Suelo	Seco
Porcentaje Suelo	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS			
Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado	No tiene
Rodadura	Leeste	Red Telefónica	No Tiene Red Telefonica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	No Tiene



Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0120-M

ok ey

Balao, 18 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Indalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2025-1275-M, de fecha 13 de Octubre del 2025, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-003-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

SECRETARÍA
16 MAR 2026
16:48
LAG - ECUADOR

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-56-CAC			
CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"			
1. Antecedentes			
<p>Mediante especie valorada N°. 060163, de fecha 23 de Septiembre de 2025, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".</p> <p>A través del memorando Nro. GADMB-SG-2025-8289-M, de fecha 23 de septiembre del 2025, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 060163 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".</p> <p>En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2025-1275-M, de fecha 13 de octubre de 2025, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.</p>			
2. Base Legal			
<p>Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y t); que establece lo siguiente:</p> <p>"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;"</p> <p>t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;</p> <p>Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.</p>			



3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																				
1	<p>Linderos, mensuras y superficie:</p> <table border="1"> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE 3; LA BEATRIZ; MZ 32 SOLAR 03</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200.00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solar # 02</td> <td>Solar # 04</td> <td>Calle 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20.00</td> <td>20.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Solar # 21</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10.00</td> </tr> </table>	UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE 3; LA BEATRIZ; MZ 32 SOLAR 03			SUPERFICIE:	200.00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Solar # 02	Solar # 04	Calle 3		20.00	20.00	10.00				OESTE				Solar # 21				10.00
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																				
DIRECCIÓN:	CALLE 3; LA BEATRIZ; MZ 32 SOLAR 03																																				
SUPERFICIE:	200.00 m ²																																				
	NORTE	SUR	ESTE																																		
	Solar # 02	Solar # 04	Calle 3																																		
	20.00	20.00	10.00																																		
			OESTE																																		
			Solar # 21																																		
			10.00																																		
2	<p>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-032-003-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-003-000-000-000																																		
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-003-000-000-000																																				
3	<p>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																		
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																				
4	<p>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>5.316.37</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5.316.37																																		
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5.316.37																																				



Balao, 18 de marzo del 2026

productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2026	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2025	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2024	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2023	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2022	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37

5 **Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:**



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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. MIGUEL ÁNGEL RAMOS AGREDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico
Archivos



Balao, 20 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-87-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loo De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO





Balao, 20 de marzo del 2026

TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																								
1	<p><i>Linderos, mensuras y superficie:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200,00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solar # 4</td> <td>Solar # 6</td> <td>Calle 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20</td> <td>20</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Solar # 19</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> </table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05			SUPERFICIE:	200,00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Solar # 4	Solar # 6	Calle 3		20	20	10				OESTE				Solar # 19				10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05																																								
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																								
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05																																								
SUPERFICIE:	200,00 m ²																																								
	NORTE	SUR	ESTE																																						
	Solar # 4	Solar # 6	Calle 3																																						
	20	20	10																																						
			OESTE																																						
			Solar # 19																																						
			10																																						
2	<p><i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-032-005-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-005-000-000-000																																						
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-005-000-000-000																																								
3	<p><i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i></p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																						
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																								
4	<p><i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>5316.37</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																						
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																								



Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0129-M

Balao, 20 de marzo del 2026

urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2026	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2025	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2024	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2023	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2022	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37

5 *Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:*

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Miguel Ángel Ramos Egreda

 ING. MIGUEL ANGELO RAMOS EGREDA
 COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico, Gestión de Obras Publicas, Archivos



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4802

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

Clave Predial	09 03 50 004 006 032 005 000 000 000 (Unif. Propiedad)	Fecha Emision	31/01/2019
Dirección	CALLE 3	Coordenadas	X
Entre	LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 5		Y
Lotización			
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio	San Carlos/San Carlos
Nombre del Predio		Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL

Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros	Notaria Nro.	
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Forma Adquisición	Otros	Fecha	
Cédula / RUC	0090825592	Provincia	GUAYAS	Nro. Registro	
Personeria	Natural	Cantón	BALAO	Fecha Inscripcion	
Cónyuge		Area Escritura	200 m2.		

LINDEROS

Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	SOLAR #4
Sur	20	SOLAR #6
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #19

USO DEL SUELO

Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terra	Valor Const	Total Avaluo
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	5.316,37	0,00	5.316,37

Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avaluo

CARACTERISTICAS DEL LOTE

Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedio	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frente Principal	10,00
Relieve	Plano	Frente Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perímetro	80,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32.04 - MIN: 32.04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS

Tipo Suelo	Seco	Porcentaje Suelo	100
------------	------	------------------	-----

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado	No tiene
Rodadura	Lastre	Red Telefónica	No Tiene Red Telefonica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	No Tiene

Bordillos	No tiene	Recolección Basura	Tiene Recoleccion Permanente
Energía Eléctrica	No Tiene	Servicio Internet	Sin informacion
Cant. Medidores	0	Transporte Público	Sin informacion
Red Agua	No Tiene	Alcantarillado Pluvial	Sin Informacion
Cant. Medidores	0	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES				
Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable	Usos	Porcentaje Construcción

CERRAMIENTO		
Columnas	Paredes	Puertas

AFECTACIONES	
A la edificación	Ninguno
A la tierra	Ninguno
Observaciones	3

CROQUIS	FACHADA
<p style="text-align: center;">The resource of this report item is not reachable.</p> <p style="text-align: center;">SIRGAS ECUADOR</p>	<p style="text-align: center;">The resource of this report item is not reachable.</p>

OBSERVACIONES

SE INGRESO EL 11/01/2019, DE ACUERDO A PLANO APROBADO DE LA LOTIZACION LA BEATRIZ.

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																											
<p style="text-align: center;">The resource of this report item is not reachable.</p> <p style="text-align: center;">S/N ADMIN</p>	<p style="text-align: center;">The resource of this report item is not reachable.</p> <p style="text-align: center;">INFANTE MIGUEL</p>																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">Fecha</th> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">31</td> <td style="width: 33%;">01</td> <td style="width: 33%;">2019</td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>	Fecha			31	01	2019	día	mes	año	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">Fecha</th> </tr> <tr> <td style="width: 33%;">28</td> <td style="width: 33%;">01</td> <td style="width: 33%;">2026</td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>	Fecha			28	01	2026	día	mes	año	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="3">Fecha</th> </tr> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>	Fecha						día	mes	año
Fecha																													
31	01	2019																											
día	mes	año																											
Fecha																													
28	01	2026																											
día	mes	año																											
Fecha																													
día	mes	año																											



Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0128-M

Balao, 20 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Andalecío Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

G.A.D MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

BALAO: 20 MAR 2026
RECIBIDO
14:00 JABER

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-86-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecío Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO





TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

SECRETARÍA MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE BALAO
2026 MAR 05

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																				
1	<p>Linderos, mensuras y superficie:</p> <table border="1"><tr><td>NOMBRE DEL PREDIO</td><td>LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04</td></tr><tr><td>UBICACIÓN:</td><td>San Carlos/Lotización La Beatriz</td></tr><tr><td>DIRECCIÓN:</td><td>CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04</td></tr><tr><td>SUPERFICIE:</td><td>200,00 m²</td></tr><tr><td>NORTE</td><td>SUR</td><td>ESTE</td><td>OESTE</td></tr><tr><td>Solar # 3</td><td>Solar # 5</td><td>Calle 3</td><td>Solar # 20</td></tr><tr><td>20</td><td>20</td><td>10</td><td>10</td></tr></table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04	UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz	DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04	SUPERFICIE:	200,00 m ²	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	Solar # 3	Solar # 5	Calle 3	Solar # 20	20	20	10	10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04																				
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																				
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04																				
SUPERFICIE:	200,00 m ²																				
NORTE	SUR	ESTE	OESTE																		
Solar # 3	Solar # 5	Calle 3	Solar # 20																		
20	20	10	10																		
2	<p>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</p> <table border="1"><tr><td>CODIGO:</td><td>09-03-50-004-006-032-004-000-000-000</td></tr></table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-004-000-000-000																		
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-004-000-000-000																				
3	<p>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"><tr><td>CONTRIBUYENTE:</td><td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td></tr></table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																		
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																				
4	<p>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</p> <table border="1"><tr><td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td><td>5316.37</td></tr></table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																		
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																				

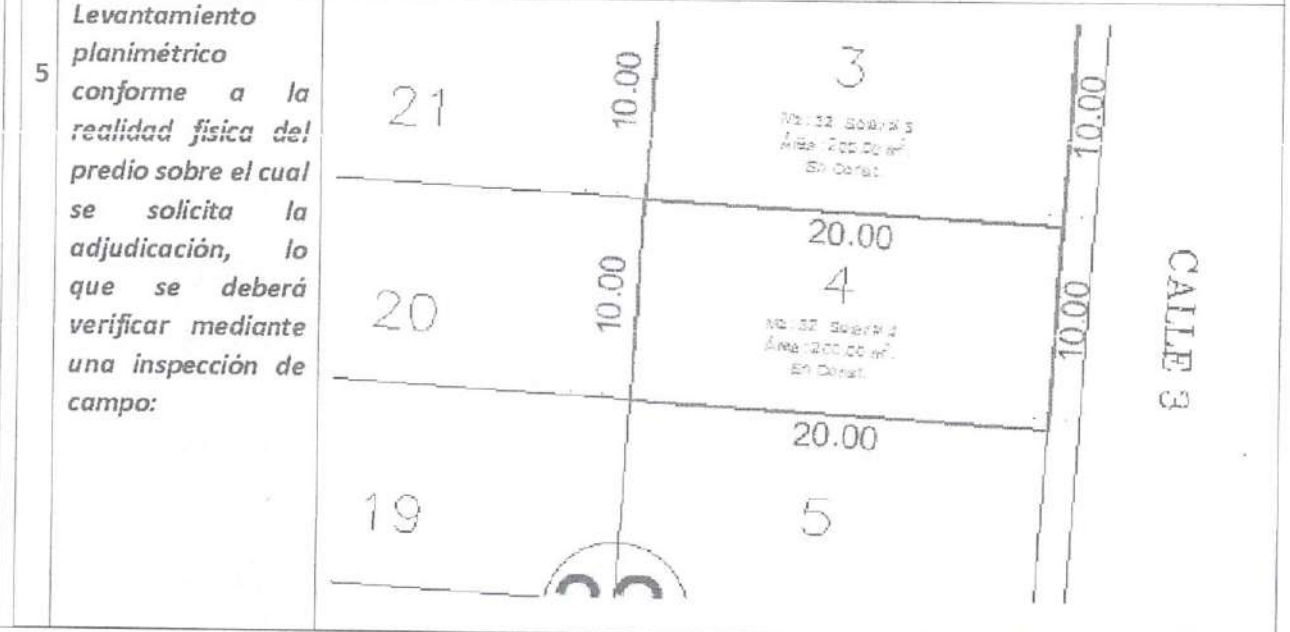


Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0128-M

Balao, 20 de marzo del 2026

urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2026	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2025	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2024	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2023	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2022	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37



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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. MIGUEL ÁNGEL RAMOS SAGREDA
COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico, Gestión de Obras Públicas, Archivos



AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4801

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACION			
Clave Predial	09 03 50 004 006 032 004 000 000 000 (Unif. Propiedad)	Fecha Emision	31/01/2019
Dirección	CALLE 3	Coordenadas	
Entre	LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 4	X	
Lotización		Y	
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio	San Carlos/San Carlos
Nombre del Predio		Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Forma Adquisición	Otros
Cédula / RUC	0090825591	Provincia	GUAYAS
Personería	Natural	Cantón	BALAO
		Area Escritura	200 m2.
Cónyuge		Notaria Nro.	
		Fecha	
		Nro. Registro	
		Fecha Inscripción	

LINDEROS		
Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	SOLAR #3
Sur	20	SOLAR #5
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #20

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terre	Valor Const	Total Avaluo	
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	5.316,37	0,00	5.316,37	
Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avalúo			

CARACTERÍSTICAS DEL LOTE			
Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedio	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frente Principal	10,00
Relieve	Plano	Frente Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perímetro	60,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32.04 - MIN: 32.04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS	
Tipo Suelo	Porcentaje Suelo
Seco	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado
Rodadura	Lastre	Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público



Memorando Nro. GADMB-DGF-2026-0452-M
Balao, 25 de marzo de 2026

PARA: Abg. Johana A. Loor De La Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO

ASUNTO: Entrega de Certificación.



1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando n.º: GADMB-SG-2026-1102-M, suscrito por la Abg. Johana A. Loor De La Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 0062300, realizada por ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

"(...) TÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;
- f) 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;
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.





Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- a) 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Art. 426.- Inventario.- 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.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

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 (...)."





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

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:

numeral 2) *Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...).*

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sírvase encontrar la Certificación correspondiente a los códigos catastrales: 09035000400603200100000000; 09035000400603200400000000; 09035000400603200500000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0127-M, Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0128-M, Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0129-M de fecha 20 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 8051, 8054, 8055 de fecha 21 de enero de 2026 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Econ. Priscilla Triviño
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA



Anexo:

Lo indicado.

C.C.:

- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.-





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2026-Nro. 032
Balao, 25 de marzo de 2026

CERTIFICACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado por el señor **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL** y remitido a esta Dirección mediante el Memorando que se indica a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-SG-2026-1102-M	0062300	090350004006032001000000000	8051/ 21.01.2026	Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0127-M
			090350004006032004000000000	8054/ 21.01.2026	Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0128-M
			090350004006032005000000000	8055/ 21.01.2026	Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0129-M

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo establecido en los artículos 4, 54, 55, 419, 426, 437, 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y artículo 17 Procedimiento para la adjudicación, numeral 2) de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao; informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0127-M, Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0128-M, Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0129-M de fecha 20 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros y la información constante en la Ficha Registral número 8051, 8054, 8055 de fecha 21 de enero de 2026 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado, se procede con la emisión de la certificación de la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además que no afecta a los activos de la entidad municipal.

Atentamente,

Econ: Priscilla Triviño Potes

DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA





Memorando Nro. GADMB-DGF-2026-0437-M
Balao, 23 de marzo de 2026

PARA: Abg. Johana A. Loor De La Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO

ASUNTO: Entrega de Certificación.



1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando n.º: GADMB-SG-2025-8289-M, suscrito por la Abg. Johana A. Loor De La Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 0060163, realizada por ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

*"(...) TÍTULO I
PRINCIPIOS GENERALES*

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;
- f) 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;
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.





Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- a) 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Art. 426.- Inventario.- 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.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

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 (...)."





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

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:

numeral 2) *Certificación de la Dirección Financiera.-* Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...).

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sírvase encontrar la Certificación correspondiente al código catastral: 090350004006032003000000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0120-M de fecha 18 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 8053 de fecha 07 de agosto de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Econ. Priscilla Triviño Potés
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA



Anexo:

Lo indicado.

C.C.:

- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.-





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2026-Nro. 029
Balao, 23 de marzo de 2026

CERTIFICACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado por el señor **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL** y remitido a esta Dirección mediante el Memorando que se indica a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-SG-2025-8289-M	0060163	09035000400603200300000000	8053/ 07.08.2025	Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0120-M

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo establecido en los artículos 4, 54, 55, 419, 426, 437, 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y artículo 17 Procedimiento para la adjudicación, numeral 2) de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao; informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0120-M de fecha 18 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros y la información constante en la Ficha Registral número 8053 de fecha 07 de agosto de 2025 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado, se procede con la emisión de la certificación de la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además que no afecta a los activos de la entidad municipal.

Atentamente,


Econ. Priscilla Triviño Potosí

DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA





Memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0324-M
Balao, 30 de marzo de 2026

PARA: Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO ✓



ASUNTO: Informe para trámite de **Adjudicación de Bien Inmueble**, del predio urbano registrado con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, ubicado en el sector San Carlos – La Beatriz, conforme a la especie valorada **A-No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**.

Antecedentes:

Con **memorando n. °: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, la Abg. Johana Loor de la Cruz, Secretaria General, remite la **especie valorada No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud de tramite **ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE** del predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M** de fecha **04 de febrero de 2026**, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, el **memorando n. °: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, donde Secretaria General, remite la especie valorada **No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**; y, a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con **memorando n.°:GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-056-M** de fecha **27 de marzo de 2026**, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún tipo de edificación por el poseionario.

Con **memorando n.°: GADMB-DGOTyPI-CAYC-2026-0127-M** de fecha **20 de marzo de 2026**, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000**, lo siguiente: cuadro de linderos medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIIM el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CANTON BALAO – LOT. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastros es de \$5,323.54 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.





Memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0324-M

Balao, 30 de marzo de 2026

Base Legal:

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

Funciones y Responsabilidades:

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

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

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, informo que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, **NO ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS**, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Ivan Andalecio Ríos Baez Granda

**DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.**

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.





27/03/2026
16638



Ing. Iván Jiménez Granda.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.

Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 001 000 000 000**, ubicado en el recinto **San Carlos-La Beatriz**, realizado por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**.

Antecedentes:

Con Memorando n. °: **GADMB-SG-2026-1102-M**, de fecha 29 de enero de 2026, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada **A-N.° 0062300**, realizada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 001 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n. °: **GADMB-DGPYOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, la Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO**, del bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 001 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

Conforme a las funciones encomendadas en el Reglamento de la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal de Balao.

➤ Funciones y Responsabilidades:

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

"...c) Realizar las acciones y atender los requerimientos para el diseño, implantación, operación y fortalecimiento de los componentes del control interno de manera oportuna, sustentados en la normativa legal y técnica vigente ..."

Informe:

En respuesta a Memorando N° **GADMB-DGPYOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, debo indicar se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseionario **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, petición presentada mediante especie valorada N° **0062300**, ubicado en el recinto **San Carlos – La Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:





Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz": SOLAR 001 - MANZANA: 032 Coordenada Plana De Ubicación: 643935.21; 9678740.68		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		

Ilustración 1. Si se visualiza edificación o construcción existente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sagbay
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO DE PROYECTOS URBANO Y RURAL (E)

Copia: Archivo.





20/03/2026
75600



Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

ASUNTO:

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-001-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-85-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loor De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO



TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

Nº	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																								
1	<p><i>Linderos, mensuras y superficie:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200,00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Calle E</td> <td>Solar # 2</td> <td>Calle 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20</td> <td>20</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Solar # 23</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> </table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01			SUPERFICIE:	200,00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Calle E	Solar # 2	Calle 3		20	20	10				OESTE				Solar # 23				10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01																																								
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																								
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 01																																								
SUPERFICIE:	200,00 m ²																																								
	NORTE	SUR	ESTE																																						
	Calle E	Solar # 2	Calle 3																																						
	20	20	10																																						
			OESTE																																						
			Solar # 23																																						
			10																																						
2	<p><i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-032-001-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-001-000-000-000																																						
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-001-000-000-000																																								
3	<p><i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i></p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																						
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																								
4	<p><i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>5323.54</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5323.54																																						
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5323.54																																								



	urbana.					
	AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
		TERRENO	EDIF.			
	2026	200.00	0.00	5323,54	\$ -	5323,54
	2025	200.00	0.00	5323,54	\$ -	5323,54
	2024	200.00	0.00	5323,54	\$ -	5323,54
	2023	200.00	0.00	5323,54	\$ -	5323,54
2022	200.00	0.00	5323,54	\$ -	5323,54	

5	<p><i>Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:</i></p>		
---	---	--	--

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


 ING. MIGUEL ANGEL RAMOS PAREDA
 COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico, Gestión de Obras Publicas, Archivos



GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO

AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4798

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN			
Clave Predial	09 03 50 004 006 032 001 000 000 000 (Uni. Propiedad)	Fecha Emisión	31/01/2019
Dirección	CALLE 3	Coordenadas	
Entre	LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 1	X	
Lotización		Y	
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio	San Carlos/San Carlos
Nombre del Predio		Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Forma Adquisición	Otros
Cédula / RUC	0090825588	Provincia	GUAYAS
Personería	Natural	Cantón	BALAO
		Area Escritura	200 m2.
Cónyuge		Notaria Nro.	
		Fecha	
		Nro. Registro	
		Fecha Inscripción	

LINDEROS		
Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	CALLE E
Sur	20	SOLAR #2
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #23

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terra	Valor Const	Total Avaluo	
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	6.323,54	0,00	5.323,54	
Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avaluo			

CARACTERISTICAS DEL LOTE			
Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Esquinero	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frente Principal	10,00
Relieve	Plano	Frente Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perímetro	60,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32,04 - MIN: 32,04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS	
Tipo Suelo	Seco
Porcentaje Suelo	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado
Rodadura	Leaste	Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público
		No tiene
		No Tiene Red Telefonica
		No Tiene



Memorando n.º: GADMB-DGOTyPI-2026-0322-M
Balao, 30 de marzo de 2026

PARA: Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Informe para trámite de **Adjudicación de Bien Inmueble**, del predio urbano registrado con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000**, ubicado en el sector San Carlos – La Beatriz, conforme a la especie valorada **A-No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**.



Antecedentes:

Con **memorando n.º: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, la Abg. Johana Loor de la Cruz, Secretaria General, remite la **especie valorada No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud de trámite **ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE** del predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante **memorando n.º: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M** de fecha **04 de febrero de 2026**, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, el **memorando n.º: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, donde Secretaria General, remite la especie valorada **No. 060163**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**; y, a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con **memorando n.º: GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-058-M** de fecha **27 de marzo de 2026**, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al **memorando n.º: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario.

Con **memorando n.º: GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-0129-M** de fecha **20 de marzo de 2026**, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al **memorando n.º: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000**, lo siguiente: cuadro de linderos medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIMM el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CANTON BALAO – LOT. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastros es de \$5,316.37 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.





Memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0322-M

Balao, 30 de marzo de 2026

Base Legal:

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

Funciones y Responsabilidades:

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

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

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, informo que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, **NO ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS**, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Ivón Andalecio Jiménez Granda

**DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.**

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.





Balao, 20 de marzo del 2026

20/03/2026
15h00

PARA:

Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera



Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-005-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-87-CAC			
CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"			
1. Antecedentes			
<p>Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".</p> <p>A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loo De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".</p> <p>En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.</p>			
2. Base Legal			
<p>Reglamento de la Estructura Orgánica – Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 62 literal a) y t); que establece lo siguiente:</p> <p>"...a) Conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, dentro del ámbito de su competencia;"</p> <p>t) Emitir informes de los expedientes relacionados a terrenos municipales para legalizaciones: partición administrativa, expropiación especial y bien mostrenco;</p> <p>Codificación a la ordenanza para determinar los asentamientos humanos de hecho y su regularización a través de la partición y adjudicación administrativa de lotes de terreno ubicados en barrio y recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, capítulo II.</p>			
3. Informe			
En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO			



TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

Nº	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																								
1	<p><i>Linderos, mensuras y superficie:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200,00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solar # 4</td> <td>Solar # 6</td> <td>Calle 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20</td> <td>20</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Solar # 19</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> </table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05			SUPERFICIE:	200,00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Solar # 4	Solar # 6	Calle 3		20	20	10				OESTE				Solar # 19				10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05																																								
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																								
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 05																																								
SUPERFICIE:	200,00 m ²																																								
	NORTE	SUR	ESTE																																						
	Solar # 4	Solar # 6	Calle 3																																						
	20	20	10																																						
			OESTE																																						
			Solar # 19																																						
			10																																						
2	<p><i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-032-005-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-005-000-000-000																																						
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-005-000-000-000																																								
3	<p><i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i></p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																						
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																								
4	<p><i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>5316.37</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																						
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																								



urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2026	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2025	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2024	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2023	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37
2022	200,00	0,00	5316,37	\$ -	5316,37

5 *Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:*

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


ING. MIGUEL ANCEY RAMOS AGREDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico, Gestión de Obras Públicas, Archivos



AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4802

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN		
Clave Predial	09 03 50 004 006 032 005 000 000 000 (Unl, Propiedad)	Fecha Emision
Dirección	CALLE 3	Coordenadas
Entre	LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 5	X
Lotización		Y
Nro. Lote		Fecha Aprobación
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio
Nombre del Predio		Propietario Anterior
		San Carlos/San Carlos

PROPIETARIO ACTUAL			
Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Forma Adquisición	Otros
Cédula / RUC	0090825592	Provincia	GUAYAS
Personería	Natural	Cantón	BALAO
		Area Escritura	200 m2.
Cónyuge		Notaria Nro.	
		Fecha	
		Nro. Registro	
		Fecha Inscripción	

LINDEROS		
Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	SOLAR #4
Sur	20	SOLAR #6
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #19

USO DEL SUELO							
Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terre	Valor Const	Total Avaluo	
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	5.316,37	0,00	5.316,37	

Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avaluo

CARACTERISTICAS DEL LOTE			
Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedio	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frnte Principal	10,00
Relieve	Plano	Frnte Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perimetro	60,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32.04 - MIN: 32.04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS	
Tipo Suelo	Porcentaje Suelo
Seco	100

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS		
Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado
Roadadura	Lastre	Red Telefónica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público
		No tiene
		No Tiene Red Telefonica
		No Tiene



**GAD MUNICIPAL
CANTÓN BALAO**

Bordillos	No Tiene	Recolección Basura	Tiene Recolección Permanente
Energía Eléctrica	No Tiene	Servicio Internet	Sin información
Cant. Medidores	0	Transporte Público	Sin información
Red Agua	No Tiene	Atarantillado Pluvial	Sin información
Cant. Medidores	0	Instalaciones Especiales	Ninguna
Nro. Medidor			

CONSTRUCCIONES

Número Bloque	Número Piso	Tipo Habitable	Usos	Porcentaje Construcción
---------------	-------------	----------------	------	-------------------------

CERRAMIENTO

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

AFECTACIONES

A la edificación	Ninguno
A la tierra	Ninguno
Observaciones	3

CROQUIS

FACHADA

<p>The resource of this report item is not reachable.</p> <p>SIRGAS ECUADOR</p>	<p>The resource of this report item is not reachable.</p>
---	---

OBSERVACIONES

SE INGRESO EL 11/01/2019, DE ACUERDO A PLANO APROBADO DE LA LOTIZACION LA BEATRIZ.

DIGITADO POR:	ACTUALIZADO POR:	APROBADO POR:																		
<p>The resource of this report item is not reachable.</p> <p>S/N ADMIN</p>	<p>The resource of this report item is not reachable.</p> <p>INFANTE MIGUEL</p>																			
<p>Fecha</p> <table border="1"> <tr> <td>31</td> <td>01</td> <td>2019</td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>	31	01	2019	día	mes	año	<p>Fecha</p> <table border="1"> <tr> <td>28</td> <td>01</td> <td>2026</td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>	28	01	2026	día	mes	año	<p>Fecha</p> <table border="1"> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>día</td> <td>mes</td> <td>año</td> </tr> </table>				día	mes	año
31	01	2019																		
día	mes	año																		
28	01	2026																		
día	mes	año																		
día	mes	año																		



Memorando Nro. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-058-M
Balao, 27 de marzo de 2026

Ing. Iván Jiménez Granda.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.

27/03/2026
16h38

ASUNTO: Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 006 032 005 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-La Beatriz, realizado por ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL.

Antecedentes:

Con Memorando n. °: **GADMB-SG-2026-1102-M**, de fecha 29 de enero de 2026, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada **A-N.° 0062300**, realizada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 005 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n. °: **GADMB-DGPyOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, la Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO**, del bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 005 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

Conforme a las funciones encomendadas en el Reglamento de la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal de Balao.

➤ Funciones y Responsabilidades:

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

"...c) Realizar las acciones y atender los requerimientos para el diseño, implantación, operación y fortalecimiento de los componentes del control interno de manera oportuna, sustentados en la normativa legal y técnica vigente ..."

Informe:

En respuesta a Memorando N° **GADMB-DGPyOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, debo indicar se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseionario **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, petición presentada mediante especie valorada N° **0062300**, ubicado en el recinto **San Carlos – La Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:



Comercio 205 y
5 de Junio




(+593-4) 274-6200



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



Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz": SOLAR 005 - MANZANA: 032 Coordenada Plana De Ubicación: 643929.11; 9678701.69		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		
	 <p><i>Ilustración 1. Si se visualiza edificación o construcción existente.</i></p>	

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sagbay
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO DE PROYECTOS URBANO Y RURAL (E)

Copia: Archivo.



Secretaría



Memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0323-M

Balao, 30 de marzo de 2026

GAD MUNICIPAL DE
SECRETARÍA

31 MAR 2026

15:20

BAO - TADON

PARA: Ab. Johana Alejandra Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

ASUNTO: Informe para trámite de **Adjudicación de Bien Inmueble**, del predio urbano registrado con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, ubicado en el sector San Carlos – La Beatriz, conforme a la especie valorada **A-No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**.

Antecedentes:

Con **memorando n. °: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, la Abg. Johana Loor de la Cruz, Secretaria General, remite la **especie valorada No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud de trámite **ADJUDICACIÓN DE BIEN INMUEBLE** del predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Mediante **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M** de fecha **04 de febrero de 2026**, el suscrito, en calidad de Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, remite a la Coordinación de Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, el **memorando n. °: GADMB-SG-2026-1102-M** de fecha **29 de enero de 2026**, donde Secretaria General, remite la especie valorada **No. 062300**, presentada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**; y, a la vez solicita que procedan conforme a las funciones establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, para el trámite de Adjudicación de Bien Inmueble con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, ubicado en el Recinto San Carlos, lotización, "LA BEATRIZ", ubicado dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con **memorando n.°:GADMB-DGPyOT-CPIUyR-2026-057-M** de fecha **27 de marzo de 2026**, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, en atención al **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **SI** cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario.

Con **memorando n.°: GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-0128-M** de fecha **20 de marzo de 2026**, la Coordinación de Avalúos y Catastro, en atención al **memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0028-M**, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000**, lo siguiente: cuadro de linderos, medidas y superficie, código catastral del bien inmueble a adjudicarse, de acuerdo al sistema SIIM el predio consta a nombre del GAD MUNICIPAL CANTON BALAO – LOT. LA BEATRIZ, el avalúo del terreno según catastros es de \$5,316.37 y adjunta levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación.





Memorando n. °: GADMB-DGOTyPI-2026-0323-M

Balao, 30 de marzo de 2026

Base Legal:

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

Funciones y Responsabilidades:

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

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

Informe:

Conforme al informe de la Coordinación de Avalúos y Catastro y de la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural; y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, informo que el predio urbano con código catastral # 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, **NO ESTÁ AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANA DEL CANTÓN BALAO-PROVINCIA DEL GUAYAS**, ni tiene afectación al PDyOT.

Particular que remito para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda

**DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.**

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo.





Memorando Nro. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-057-M

Balao, 27 de marzo de 2026

Ing. Iván Jiménez Granda.

DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.

27/03/2026
16h38

ASUNTO: Informe para trámite de adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 004 000 000 000**, ubicado en el recinto **San Carlos-La Beatriz**, realizado por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**.

Antecedentes:

Con Memorando n. °: **GADMB-SG-2026-1102-M**, de fecha 29 de enero de 2026, Secretaria General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada **A-N.° 0062300**, realizada por **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 004 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Con Memorando n. °: **GADMB-DGPYOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, la Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, solicita información conforme a las funciones de la Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural; y Coordinación de Avalúos y Catastro, establecidas en el Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y conforme a la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO**, del bien inmueble del predio urbano con código catastral # **09 03 50 004 006 032 004 000 000 000**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización la Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Base legal

Conforme a las funciones encomendadas en el Reglamento de la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal de Balao.

➤ Funciones y Responsabilidades:

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

"...c) Realizar las acciones y atender los requerimientos para el diseño, implantación, operación y fortalecimiento de los componentes del control interno de manera oportuna, sustentados en la normativa legal y técnica vigente ..."

Informe:

En respuesta a Memorando N° **GADMB-DGPYOT-2026-0028-M**, de fecha 04 de febrero de 2026, Dirección de Gestión Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, debo indicar se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para adjudicación de bien inmueble, realizada por el poseionario **ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL**, petición presentada mediante especie valorada N° **0062300**, ubicado en el recinto **San Carlos – La Beatriz**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y posesión material que se encuentra dentro de la lotización "La Beatriz", de lo cual detallo lo siguiente:



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Información de bien inmueble "Lot-La Beatriz": SOLAR 004 - MANZANA: 032 Coordenada Plana De Ubicación: 643931.00; 9678708.26		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
	X	
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el posesionario. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		

Ilustración 1: SI se visualiza edificación o construcción existente

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,




Arq. Jorge Torres Sagbay
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO DE PROYECTOS URBANO Y RURAL (E)

Copia: Archivo.





Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0128-M

Balao, 20 de marzo del 2026

Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera

Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-032-004-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-86-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062300, de fecha 29 de enero de 2026, suscrita por, ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización 'La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao...".

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1102-M, de fecha 29 de enero del 2026, la Ab. Johana Loo De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062300 suscrita ORELLANA RAMON LUIS MIGUEL, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, 'LA BEATRIZ'".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0028-M, de fecha 04 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO





Balao, 20 de marzo del 2026

TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																								
1	<p><i>Linderos, mensuras y superficie:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">200,00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solar # 3</td> <td>Solar # 5</td> <td>Calle 3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20</td> <td>20</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Solar # 20</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10</td> </tr> </table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04			SUPERFICIE:	200,00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Solar # 3	Solar # 5	Calle 3		20	20	10				OESTE				Solar # 20				10
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04																																								
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																								
DIRECCIÓN:	CALLE # 3; LA BEATRIZ MZ: 32 SOLAR: 04																																								
SUPERFICIE:	200,00 m ²																																								
	NORTE	SUR	ESTE																																						
	Solar # 3	Solar # 5	Calle 3																																						
	20	20	10																																						
			OESTE																																						
			Solar # 20																																						
			10																																						
2	<p><i>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-032-004-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-032-004-000-000-000																																						
CODIGO:	09-03-50-004-006-032-004-000-000-000																																								
3	<p><i>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</i></p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																						
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																								
4	<p><i>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</i></p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>5316.37</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																						
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	5316.37																																								





	urbana.					
	AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR	VALOR	VALOR
		TERRENO	EDIF.	TERRENO (\$)	EDIFICACION	PROPIEDAD (\$)
	2026	200.00	0.00	5316,37	\$ -	5316,37
	2025	200.00	0.00	5316,37	\$ -	5316,37
	2024	200.00	0.00	5316,37	\$ -	5316,37
	2023	200.00	0.00	5316,37	\$ -	5316,37
2022	200.00	0.00	5316,37	\$ -	5316,37	

5	Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:	21	10.00	3	CALLE 3
		20	10.00	4	
		19	10.00	5	
		18	10.00	6	

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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

ING. MIGUEL ANGE L RAMOS AGREDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaría General; Jurídico, Gestión de Obras Públicas, Archivos



AVALÚOS Y CATASTROS

Ficha Predial Urbana Nro.: 4801

FICHA CATASTRAL URBANA

IDENTIFICACION Y LOCALIZACIÓN

Clave Predial	09 03 50 004 006 032 004 000 000 000 (Unif. Propiedad)	Fecha Emision	31/01/2019
Dirección	CALLE 3	Coordenadas	
Entre	LA BEATRIZ M2: 32 SOLAR: 4	X	
Lotización		Y	
Nro. Lote		Fecha Aprobación	
Parroquia	BALAO	Ciudadela/Barrio	San Carlos/San Carlos
Nombre del Predio		Propietario Anterior	

PROPIETARIO ACTUAL

Apellidos	GAD MUNICIPAL DE	Tenencia	Otros	Notaria Nro.	
Nombres	BALAO - LOT. LA BEATRIZ	Forma Adquisición	Otros	Fecha	
Cédula / RUC	0090825591	Provincia	GUAYAS	Nro. Registro	
Personería	Natural	Cantón	BALAO	Fecha Inscripción	
		Area Escritura	200 m2.		
Cónyuge					

LINDEROS

Ubicación Lindero	Longitud	Propietario Lindero
Norte	20	SOLAR #3
Sur	20	SOLAR #5
Este	10	CALLE 3
Oeste	10	SOLAR #20

USO DEL SUELO

Tipo Uso	Area sin Const	Area con Const	Area Constr	Valor Terre	Valor Const	Total Avaluo
VIVIENDA	200,00	0,00	0,00	5.316,37	0,00	5.316,37

Nro. Bloque	Nro. Piso	Area de Terreno	Area de Const	Total Avalúo

CARACTERISTICAS DEL LOTE

Implantación	Sin Información	Nro. Frentes	1
Localización	Intermedio	Nro. Esquinas	0
Topografía		Frentes Principal	10,00
Rellve	Plano	Frete Total	10,00
Riesgos	Sin Información	Perimetro	60,00
Nivel	A nivel	Fondo	20,00
Forma	Regular	Retiro Frontal	0,00
Valor Base M2	MAX: 32.04 - MIN: 32.04 USD	Area Total (m2)	200,00

SUELOS

Tipo Suelo	Seco	Porcentaje Suelo	100
------------	------	------------------	-----

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Tipo Via Acceso	Caminos Vecinales	Red Alcantarillado	No tiene
Rodadura	Lastre	Red Telefónica	No Tiene Red Telefonica
Aceras	Sin Información	Alumbrado Público	No Tiene



Informe legal No 101-PSM-GADMB-2026

Balao, 13 de abril del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, de los predios identificados con el código catastral No. 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0062517; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la señora **GARCÍA BRAVO MIRIAM ELOÍSA**, con cedula de identidad No. 0705135143; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes: 1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2026-1427-M de fecha 06 de febrero de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0062517; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la señora **GARCÍA BRAVO MIRIAM ELOÍSA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 04, de la Manzana "01"; ubicados en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0269-M de fecha 23 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial Y Panificación, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-036-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0093-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0402-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 009, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000, además que este no afectan a los activos de la entidad municipal.

1.4.- 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.-

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA GENERAL
13 ABR 2026
16-55
GADMB



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



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, 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 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 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 **GARCÍA BRAVO MIRIAM ELOÍSA** solicitó la adjudicación de los solares N.º 04 de la manzana 01, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante las especies valoradas antes detalladas, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó una cesión de derechos posesorios que otorga la señora victoria marina Lara López, a favor de la señora Miriam Eloísa García Bravo No. 20260903000P00108, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 20 de enero de 2026, en donde manifiesta que mediante sesión de derechos adquirió la posesión de los solares antes detallados ; además, adjuntó la especie valorada correspondiente a al predio con su respectivo código catastral. Asimismo, incorporó testimonios privados de Placencio Romero Manuel Alberto, y Duchitanga Quichimbo Víctor Manuel, quienes, confirman que el solicitante se encuentra en posesión del solar antes mencionado; cumpliendo de esta manera con lo establecido en los numerales del literal d) del artículo 16 de la ordenanza en aplicación.

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





3.1.1.- Con el memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0260-M se informa sobre solar 04 de la manzana 01, con código predial No. 09 03 50 004 006 001 004 000 000 000, indicando que este predio “no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao”, además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-036-M, suscrito por el Coordinador De Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, en el cual se observa que cumple con los requisitos establecidos en el numeral “1” del artículo 17 ibidem; como también consta el memorando No. GADMB- DGOTYPI-CAyC-2026-0093-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

CERTIFICACIÓN NO. GADMB-DGPyOT-CAyC-2026-78-CAC.			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 001 004 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #1; La Beatriz; Mz. 01 Solar 04		
Avalúo:	\$. 1409.97		
Superficie:	130 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #3	Solar # 5	Calle # 1	Margen de protección de estero
13	13	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. 5747, que corresponde a los predios 09-03-50-004-006-001-004-000-000, en donde la Ing Marcela Navarrete, jefe técnico de gestión de Riesgo, certifica que el predio no presentan riesgo alguno.

3.1.5.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0402-M de fecha 19 de marzo de 2026, la Econ. Priscila Triviño Potes, Directora de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 009, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000, además que este no afectan 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 # 7591**, donde refleja que el **Solar # 04, de la Manzana “01”**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 03 con 20 metros; **Por el Sur**, Solar # 05, con 13 metros; **Por el Este**, Calle 1, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, M.D.P.D.E, con 10.00 metros; con una superficie **130 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 de la administrada en relación a la adjudicación de los solares 04 de la manzana 01 de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la Sra. García Bravo Miriam Eloísa 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 # 04, de la Manzana "01", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000; 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; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

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





Memorando Nro. GADMB-DGF-2026-0402-M
Balao, 19 de marzo de 2026



Abg. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Abg. Carlos David Zerna Cadena
PROCURADOR SÍNDICO

ASUNTO: Entrega de Certificación.

1.- Antecedentes.-

Mediante Memorando n.º: GADMB-SG-2026-1427-M, suscrito por la Abg. Johanna Loor de la Cruz, Secretaria General, en donde anexa especie valorada N° 0062517, realizada por GARCIA BRAVO MIRIAN ELOISA, donde solicita textualmente lo siguiente:

"(...) se realice el trámite respectivo para la adjudicación del bien inmueble (...)"

2.- Base Legal.-

CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN COOTAD

"(...) TÍTULO I

PRINCIPIOS GENERALES

Art. 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

- a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización;
- b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales;
- c) El fortalecimiento de la unidad nacional en la diversidad;
- d) La conservación, recuperación y restauración de la naturaleza, el mantenimiento de la biodiversidad y el manejo sostenible y sustentable de los ecosistemas.
- e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;
- f) 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;
- g) El desarrollo planificado participativamente para transformar la realidad y el impulso de la economía popular y solidaria con el propósito de erradicar la pobreza, distribuir equitativamente los recursos y la riqueza, y alcanzar el buen vivir;
- h) La generación de condiciones que aseguren los derechos y principios reconocidos en la Constitución a través de la creación y funcionamiento de sistemas de protección integral de sus habitantes; e,
- i) Los demás establecidos en la Constitución y la ley.



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- a) 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;
- b) Diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Art. 419.- Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado.

Constituyen bienes del dominio privado:

- c) Los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales;

Art. 426.- Inventario.- 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.

Art. 437.- Casos en los que procede la venta.- La venta de los bienes de dominio privado se acordará en estos casos:

- a) Si no reportan provecho alguno a las finanzas de los gobiernos autónomos descentralizados o si el provecho es inferior al que podría obtenerse con otro destino. No procederá la venta, sin embargo, cuando se prevea que el bien deberá utilizarse en el futuro para satisfacer una necesidad concreta del gobierno autónomo descentralizado; y,

- b) Si con el precio de venta del bien puede obtenerse inmediatamente otro semejante, capaz de ser aplicado a objetos más convenientes para ejecutar o desarrollar proyectos de interés de la comunidad.

Art. 481.- Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición.

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 (...)."





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

"(...)

CAPÍTULO III

TITULARIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE PREDIOS EN FAVOR DE SUS POSESIONARIOS

Art. 17.- Procedimiento para la adjudicación.- Calificada la solicitud por la máxima autoridad; dispondrá que, en el término de quince días, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Dirección de Gestión Financiera; Coordinación de Avalúos y Catastro; y la Coordinación de Gestión de Riesgo, elaboren cada quien su caso los siguientes informes:

numeral 2) Certificación de la Dirección Financiera.- Para efectos de la adjudicación, la Dirección de Gestión Financiera, certificará la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además, certificará de que no afecta a los activos de la entidad municipal (...)"

3.- Solicitud.-

Con los antecedentes expuestos, adjunto al presente sírvase encontrar la Certificación correspondiente al código catastral: 090350004006001004000000000; certificación que se pone en conocimiento con base a lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-0093-M de fecha 17 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros, y de conformidad con la información constante en la Ficha Registral número 7591 de fecha 06 de febrero de 2026 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado.

Particular que me permito informar para los fines pertinentes.

Atentamente,

Econ. Priscilla Triviño Potes
DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA

Anexo:

Lo indicado.

C.C.:

- Dirección de Gestión Administrativa.
- Dirección de Gestión de Control Interno.
- Archivo.-





CERTIFICADO-GADMB-DGF-2026-Nro. 009
Balao, 19 de marzo de 2026

CERTIFICACIÓN:

De acuerdo a lo solicitado por la señora **GARCIA BRAVO MIRIAN ELOISA** y remitido a esta Dirección mediante el Memorando que se indica a continuación:

No.	Memorando Secretaría General	Especie Valorada	Código Catastral	Ficha Catastral	Memorando del Informe de la Coordinación Avalúos y Catastro
1	GADMB-SG-2026-1427-M	0062517	090350004006001004000000000	7591/ 06.02.2026	Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-093-M

Con los antecedentes expuestos y sustentado con base a lo establecido en los artículos 4, 54, 55, 419, 426, 437, 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y artículo 17 Procedimiento para la adjudicación, numeral 2) de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao; informado por las Coordinaciones que forman parte de esta Dirección y principalmente con lo establecido en el Memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-093-M de fecha 17 de marzo de 2026 suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda Coordinador de Avalúos y Catastros y la información constante en la Ficha Registral número 7591 de fecha 06 de febrero de 2026 suscrito por el Registrador de la Propiedad encargado, se procede con la emisión de la certificación de la conveniencia de la venta y enajenación perpetua. Además que no afecta a los activos de la entidad municipal.

Atentamente,

Econ. Priscilla Triviño Potes

DIRECTORA DE GESTIÓN FINANCIERA





Memorando Nro. GADMB- DGPOTyPI-CAyC -2026-0093-M

Balao, 17 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Indalecio Jiménez Granda
Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional

Econ. Priscila Triviño Potes
Directora de Gestión Financiera



ASUNTO: Informe en atención a Memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0075-M, de fecha 18 de febrero del 2026, relacionado al trámite de adjudicación especial Administrativa de predio urbano con código catastral 09-03-50-004-006-001-004-000-000-000, ubicado en el sector San Carlos/ Lotización "LA BEATRIZ"

De mi consideración:

CERTIFICACION DE PREDIO URBANO No. GADMB-DGPOTyPI-CAyC-2026-78-CAC

CERTIFICACIÓN DE PREDIO "LOTIZACIÓN LA BEATRIZ"

1. Antecedentes

Mediante especie valorada N°. 062517, de fecha 06 de febrero de 2026, suscrita por, GARCIA BRAVO MIRIAN ELOISA se solicita que "...se asigne a quien corresponda se realice el trámite respectivo, para que se realice la adjudicación especial administrativa de predio urbano dentro de lotización "La Beatriz, ubicado dentro de la jurisdicción de Balao..."

A través del memorando Nro. GADMB-SG-2026-1427-M, de fecha 06 de febrero del 2026, la Ab. Johana Loo De la Cruz, secretaria general, indica que "...por disposición de la señora alcaldesa, remito a usted copia simple de solicitud N°. 062517 suscrita GARCIA BRAVO MIRIAN ELOISA, por medio de la presente solicito muy comedidamente asignar a quien corresponda se realice la ADJUDICACIÓN ESPECIAL ADMINISTRATIVA, mediante el Proceso de partición administrativa de lotización, "LA BEATRIZ".

En complemento, mediante memorando Nro. GADMB-DGPOTyPI-2026-0075-M, de fecha 18 de febrero de 2026, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial encargado, solicita "un informe para trámite de Adjudicación Especial Administrativa de predio urbano.

2. Base Legal

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

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

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

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

3. Informe

En atención al trámite solicitado por la DIRECCIÓN DE GESTION DE PLANIFICACIÓN Y ORDENAMINETO



TERRITORIAL SOLICITA PROCEDER con la Certificación por parte de la Coordinación de Avalúos y Catastros para que determine:

1. Linderos, mensuras y superficie;
2. Código catastral del inmueble a adjudicarse.
3. Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales.
4. El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación.
5. Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo.

INFORMO Y CERTIFICO LO SIGUIENTE:

Revisado los documentos que reposan en la Coordinación de Avalúos y Catastros se observa:

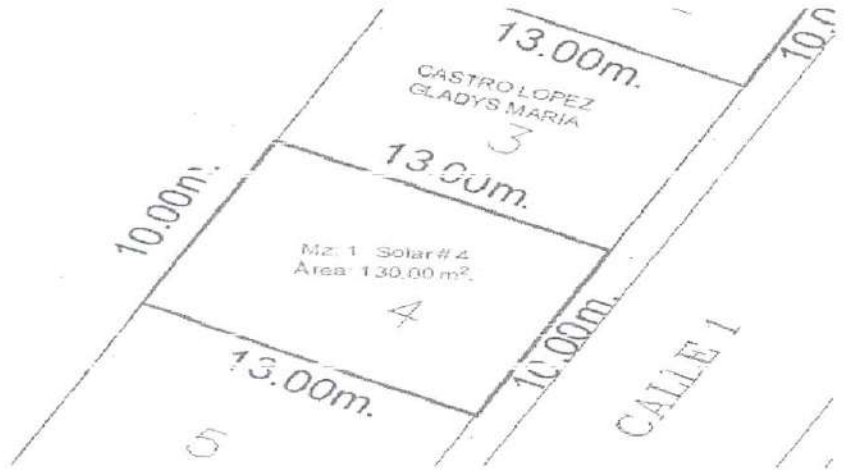
N°	INFORMACIÓN PREDIAL URBANA SOLICITADA																																								
1	<p>Linderos, mensuras y superficie:</p> <table border="1"> <tr> <td>NOMBRE DEL PREDIO</td> <td colspan="3">LOT. LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04</td> </tr> <tr> <td>UBICACIÓN:</td> <td colspan="3">San Carlos/Lotización La Beatriz</td> </tr> <tr> <td>DIRECCIÓN:</td> <td colspan="3">CALLE # 1; LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE:</td> <td colspan="3">130,00 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NORTE</td> <td>SUR</td> <td>ESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Solar # 03</td> <td>Solar # 5</td> <td>Calle 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>13.00</td> <td>13.00</td> <td>10.00</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OESTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>Margen de Protección de Estero</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>10.00</td> </tr> </table>	NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04			UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz			DIRECCIÓN:	CALLE # 1; LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04			SUPERFICIE:	130,00 m ²				NORTE	SUR	ESTE		Solar # 03	Solar # 5	Calle 1		13.00	13.00	10.00				OESTE				Margen de Protección de Estero				10.00
NOMBRE DEL PREDIO	LOT. LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04																																								
UBICACIÓN:	San Carlos/Lotización La Beatriz																																								
DIRECCIÓN:	CALLE # 1; LA BEATRIZ MZ: 01 SOLAR: 04																																								
SUPERFICIE:	130,00 m ²																																								
	NORTE	SUR	ESTE																																						
	Solar # 03	Solar # 5	Calle 1																																						
	13.00	13.00	10.00																																						
			OESTE																																						
			Margen de Protección de Estero																																						
			10.00																																						
2	<p>Código catastral del inmueble a adjudicarse:</p> <table border="1"> <tr> <td>CODIGO:</td> <td>09-03-50-004-006-001-004-000-000-000</td> </tr> </table>	CODIGO:	09-03-50-004-006-001-004-000-000-000																																						
CODIGO:	09-03-50-004-006-001-004-000-000-000																																								
3	<p>Determinará si el predio del cual se solicita adjudicación, se encuentra en el inventario actualizado de los bienes inmuebles municipales:</p> <p>De acuerdo al sistema SIIM- (Sistema Integral de Información Multi-finalitario), y revisados los archivos físicos, el predio Consta como un bien a nombre de GAD MUNICIPAL CANTÓN BALAO - LOT. LA BEATRIZ</p> <table border="1"> <tr> <td>CONTRIBUYENTE:</td> <td>GAD MUNICIPAL DE BALAO</td> </tr> </table>	CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																						
CONTRIBUYENTE:	GAD MUNICIPAL DE BALAO																																								
4	<p>El respectivo avalúo del predio que se solicita la adjudicación:</p> <table border="1"> <tr> <td>AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:</td> <td>1,409.97</td> </tr> </table> <p>Se adjunta el avalúo de los últimos 5 años, y en la actualidad no cuenta como predio productivo, es un predio destinado para vivienda de acuerdo a la inspección y a las resoluciones u ordenanzas que respaldan que el predio se encuentra en área</p>	AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	1,409.97																																						
AVALÚO DE TERRENO SEGÚN CATASTROS:	1,409.97																																								



urbana.

AÑOS	SUPERFICIE m2.		VALOR TERRENO (\$)	VALOR EDIFICACION	VALOR PROPIEDAD (\$)
	TERRENO	EDIF.			
2026	130,00	0,00	1409,97	\$ -	1409,97
2025	130,00	0,00	1409,97	\$ -	1409,97
2024	130,00	0,00	1409,97	\$ -	1409,97
2023	130,00	0,00	1409,97	\$ -	1409,97
2022	130,00	0,00	1409,97	\$ -	1409,97

5 Levantamiento planimétrico conforme a la realidad física del predio sobre el cual se solicita la adjudicación, lo que se deberá verificar mediante una inspección de campo:



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

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

ING. MIGUEL ANGEL RAMOS AGREDA

COORDINADOR DE AVALUOS Y CATASTRO

Nota: CERTIFICACIÓN EMITIDA EN CUMPLIMIENTO A ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE NORMA LA REGULARIZACIÓN Y ADJUDICACIÓN ADMINISTRATIVA DE LOS BIENES MOSTRENCOS DEL CANTÓN BALAO, De fecha 27 de junio del 2025.

C.c.: Secretaria General; Jurídico
Archivos



Informe legal No 099-PSM-GADMB-2026
Balao, 13 de abril del 2026

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

Referencia: Informe Legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del SOLAR # 9, de la MANZANA “6”, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización “San Carlos I”, del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por la señora ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI, portador de la cedula de identidad No. 010434547-5;

En su Despacho:

1.- **Antecedente.-** Con memorándum No. GADMB-SG-2026-1379-M, de 05 de enero de 2026, emitido por la Secretaria General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 0062481, de 05 de febrero de 2026, relacionado con el trámite de Expropiación Especial y Adjudicación.

1.1.- La administrada ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI, mediante especie valorada No. No. 0062481, de 05 de febrero de 2026, solicita la legalización por expropiación especial del predio urbano SOLAR # 9, de la MANZANA “6”, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000, ubicado en la Lotización “San Carlos I”, del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; para lo cual adjunta: Escritura Pública de Cesión de Derechos de Posesión; Escritura Pública de Declaración Juramentada de Posesión; Cédula de Identidad; Pago de impuestos prediales; Certificado del Registro de la Propiedad; y Certificado de no adeudar.

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

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

Ⓟ





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

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

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

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

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

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





los habitantes allí asentados y verificarán su calidad de poseionarios de buena fe y el tiempo mínimo de posesión.

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

2.9.- El Concejo Cantonal del GAD Municipal de Balao, en sesiones celebradas los días 28 de diciembre del 2023 y el 05 de enero de 2024, aprobó la Ordenanza Reformativa a la Codificación a la Ordenanza para Determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, sancionada el 16 de enero del 2024 y publicada en el Registro Oficial en su Edición Especial No. 1418, de fecha 22 de febrero de 2024.

3.- **Análisis.-** la administrada **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI**, con especie valorada No. 0062481, de 05 de febrero de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del **SOLAR # 9**, de la **MANZANA "6"**, identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-007-009-000-000-000**, ubicado en la Lotización "**San Carlos I**", del recinto San Carlos, que según información registral consta de la siguiente manera:

- Según Ficha Registral No. 1766, el Solar # 9, de la manzana "6", ubicado en la Lotización "**San Carlos I**", consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar # 10, con 10,10 metros; Por el Sur, Avenida Primera, con 10,03 metros; Por el Este, Solar # 8, con 19,25 metros; y, Por el Oeste, Calle Segunda, con 19,72 metros; con una superficie 196,00 metros cuadrados; El predio se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo,

3.1.- Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 16 de enero de 2026, el señor CELSO PARCEMON TANDAZO, por sus propios derechos, en forma libre y voluntaria, y sin presión de ninguna naturaleza, cede, pasa, traspasa y enajena irrevocablemente los derechos posesorios del solar, signado con el Número NUEVEM, de la manzana SEIS, ubicado en la Lotización San Carlos I, del Recinto San Carlos, de la Jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas, a favor de la señora ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI.

3.2.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 02 de febrero de 2026, la ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI, bajo juramento y concedora de las penas por perjurio declara lo siguiente: "UNO) que soy legalmente capaz; DOS) Que me encuentro en posesión de un Solar, signado con el Número Nueve, de la manzana SEIS, ubicado en la Lottización San Carlos I, del Recinto San Carlos, de la Jurisdicción del cantón Balao, Provincia





del Guayas, de manera pacífica, ininterrumpida, con ánimo de señora y dueña; TRES) Que la Posesión de este Solar la adquirí mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios”.

3.3.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-158-M, de 07 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Miguel Ángel Ramos Agreda, Coordinador de Avalúos y Catastros (E), que da viabilidad al procedimiento de expropiación especial solicitado, e informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000 se encuentra signado como solar # 9, de la manzana “6”, y está ubicado en la zona urbana de la Lotización San Carlos I; constando en el catastro de predio urbano con el siguiente detalle:

Contribuyente:	TANDAZO CELSO PARCEMON		
Código:	09-03-50-004-001-007-009-000-000-000		
Ubicación:	Lotización “San Carlos # 1, Mz: 6, Solar: 09		
Dirección:	S/D		
Superficie:	196,00 metros cuadrados		
Norte	Sur	Este	Oeste
SOLAR # 10	AVENIDA PRIMERA	SOLAR # 8	CALLE SEGUNDA
10,10 m	10,03 m	19,25 m	19,72 m
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			\$ 7,778.53

3.4.- El Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-2026-0276-M, de 25 de marzo de 2026, informa que el predio urbano con código catastral No. 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000, ingresado en el catastro de predio urbano, como SOLAR # 9, de la MANZANA “6”, de la Lotización San Carlos I, del recinto San Carlos, *“NO ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote NO se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote NO contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote NO cuenta con algún tipo de edificación por el poseionario”*.

3.5.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2026-0350-M, de 09 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, informa que el predio identificado con código catastral # 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000, correspondiente al SOLAR # 9, de la MANZANA “6”, ubicado en la Lotización San Carlos I, del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, provincia del Guayas, **no tiene afectación para obras municipales según plan anual de contratación.**

4.- **Conclusión y Recomendación.-** De acuerdo a la certificación registral adjunta, se puede establecer la existencia y titularidad del Solar # 9, de la manzana “6”, ubicado en el sector de la Lotización San Carlos I, del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal, a nombre de los señores **Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo**; sobre el cual viene ejerciendo posesión la peticionaria **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI**; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos Posesorios, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 16 de enero de 2026; Mediante Escrtura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 02 de febrero de





2026; informe de la Coordinación de Avalúos y Catastros; y la información proporcionada por las Direcciones de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, y de Gestión de Obras Públicas, de los que se infiere que el solar no está afectados por los planes de regulación urbana en el cantón, y no tener afectación por obras municipales; por lo que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana, de propietarios particulares, el Concejo del Gad Municipal de Balao, mediante resolución puede declarar el predio en mención, de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicios básicos y definir la situación jurídica al posesionario; adjudicándose a petionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por la administrada **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, **declare la expropiación especial del Solar # 9, de la Manzana "6", ubicado en la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, que consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Solar # 10, con 10,10 metros; Por el Sur, Avenida Primera, con 10.03 metros; Por el Este, Solar # 8, con 19,25 metros; y, Por el Oeste, Calle Segunda, con 19,72 metros; con una superficie 196,00 metros cuadrados; que se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo; y sea adjudicado a la peticionaria ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.**

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,

Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. Concejales Urbanos Municipales.

Archivo. -





*09/04/2026
PB 453*

Memorando Nro. GADMB-DGOP-2026-0349-M
Balao, 09 de abril del 2026

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

ASUNTO: Informe de minuta para legalización del solar en Lotización Municipal Brisas del Mar, según memorándum No. GADMB-SG-2026-2966-M.

De mi consideración:

Por medio de la presente me dirijo a usted, para informarle que con relación al memorándum GADMB-SG-2026-2966-M, de fecha 27 de marzo del 2026, a través del cual se presenta la solicitud por la Sra. Macias Plúa Liliana Maricela, informe para legalización del Predio Urbano ubicado en la Lotización Municipal Brisas del Mar, del Solar # 16, Mz "R", signado con el código catastral N.º 09035001004007016000000000, detallo lo siguiente:

UBICACIÓN: Lotización Municipal Brisas del Mar
Mz: "R"; Solar: 16

CLAVE CATASTRAL: 09035001004007016000000000

LINDEROS Y MEDIDAS:

	Medidas	Linderos
NORTE:	15,00	solar # 15
SUR:	15,00	solar # 17
ESTE:	7,00	Calle G
OESTE:	7,00	solar # 19

Superficie: 56.00 mtrs²

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

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

[Handwritten signature]

Ing. José Godyrón Herrera Díaz
Director de Gestión de Obras Públicas

Anexo: Memorándum GADMB-SG-2026-2966-M

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo. _



Memorando n. °: GADMB-SG-2026-2966-M
Balao, 27 de marzo del 2026

PARA: Ing. Iván Jiménez Granda.
DIRECTOR DE G. DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLA. INSTITUCIONAL.

CPA. Marcia P. Aguilar Pesantez.
DIRECTORA DE GESTIÓN DE DESARROLLO SOCIAL. (E)

ASUNTO: ELABORACIÓN DE MINUTA PARA LEGALIZACIÓN DEL SOLAR EN LOTIZACIÓN MUNICIPAL BRISAS DEL MAR

De mi consideración:

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

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

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

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

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

En este sentido y por disposición de la Señora Alcaldesa, remito a usted, copia simple de la solicitud N° **0063539**, suscrita por **MACIAS PLUA LILIANA MARICELA**, con la petición de Elaboración de la Minuta del Solar con el código catastral **090350001004007016000000000** en la Lotización Municipal **BRISAS DEL MAR**, dentro de la Jurisdicción del Cantón Balao.

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

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

Anexo: Copia de Solicitud # **0063539**

Copia de pago del Predio-Certificado de No Adeudar
Copia de Cedula y Certificado de Votación.
Copia del Registrador de la Propiedad.

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

GAD MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCIÓN DE GESTIÓN
DE OBRAS PÚBLICAS

RECIBIDO:

Balao A 07 ABR 2026

HORA: 10h32
BALAO - ECUADOR





09/04/2026
16453
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS
BALAO

Memorando Nro. GADMB-DGOP-2026-0350-M
Balao, 09 de abril del 2026

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

ASUNTO: Informe de minuta para Expropiación Especial y Adjudicación del solar en Lotización Municipal San Carlos # 1, según memorándum No. GADMB-SG-2026-1379-M.

De mi consideración:

Por medio de la presente me dirijo a usted, para informarle que con relación al memorándum GADMB-SG-2026-1379-M, de fecha 05 de febrero del 2026, a través del cual se presenta la solicitud por la Sra. Pacheco Guanuchi Rosario Irene, Informe para Expropiación Extrajudicial Y/O Adjudicación Predio Rural, Ubicado en la Lotización San Carlos #1, del Solar # 9, Mz "6", signado con el código catastral N.º 090350004001007009000000000, detallo lo siguiente:

UBICACIÓN: Lotización San Carlos #1
Mz: "6"; Solar: 9

CLAVE CATASTRAL: 090350004001007009000000000

LINDEROS Y MEDIDAS:

	Medidas	Linderos
NORTE:	10,10	solar # 10
SUR:	10,03	Avenida Primera
ESTE:	19,25	solar # 8
OESTE:	19,72	Calle Segunda

Superficie: 196.00 mtrs2

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

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

GOBIERNO MUNICIPAL DE BALAO
DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE OBRAS PÚBLICAS

Ing. José Godoyron Herrera Díaz
Director de Gestión de Obras Públicas

Anexo: Memorándum GADMB-SG-2026-1379-M

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo. _



Memorando n. °: GADMB-SG-2026-1379-M
Balao, 05 de febrero del 2026.

PARA: Ing. Iván Jiménez Granda.
DIRECTOR DE G. DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLA. INSTITUCIONAL

ASUNTO: EXPROPIACION ESPECIAL Y ADJUDICACION.

De mi consideración:

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

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

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

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

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

En este sentido, y por disposición de la Señora Alcaldesa remito a usted, copia simple de Solicitud #0062481 Presentado suscrita por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE** de Expropiación Extrajudicial Y/O Adjudicación Predio Rural, Ubicado en **S/N LOTIZACION SAN CARLOS #1 MZ:6 SOLAR;9**. Jurisdicción del Cantón Balao.

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

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

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

Anexo: Copia de Solicitud # 0062481.
Copias de Cedula-Certificado de Votación
Copias Certificados de No Adeudar, Certificado de Avalúos
Copias de No afectación y Línea de Fabrica.
Copia del Registrador, Copia de Escrituras, Plano.CD

Copia: Ab. Carlos Zerna Cadena / Director de Asesoría Jurídica.
Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural
Ing. Carmen Cristóbal Valdiviezo / Coordinadora de Comprobación y Rentas
Eco. Priscilla Triviño Potes / Directora de Gestión Financiera,
OBRAS PUBLICAS.
Archivo



HORA: Johsa
RAI AD - FOLIO 001





Memorando N: GADMB-DGOTyPI-2026-0276-M

Balao, 25 de marzo de 2026

PARA: Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

R

ASUNTO: Informe para tramite de **expropiación especial y adjudicación de bien inmueble del predio urbano** registrado con **código catastral # 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000**, solicitado por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE** mediante **especie valorada A-N. 0062481**.

Antecedentes:

Con **Memorando No. GADMB-SG-2026-1379-M**, de fecha **05 de febrero de 2026**, Secretaría General, remite la **especie valorada A-N. 0062481**, presentada por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE**, relacionada con la solicitud para que se realice el trámite de **Adjudicación** mediante el proceso **expropiación especial y adjudicación de bien inmueble del predio urbano** con **código catastral # 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000**, ubicado en el Sector **San Carlos – San Carlos #1; MZ:06-SOLAR:09**, dentro de la Jurisdicción del Cantón Balao.

Con **Memorando No. GADMB-DGPYOT-CPPUYR-2026-048-M**, de fecha **24 de marzo de 2026**, la Coordinación de Planeamiento Institucional Urbano y Rural, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **NO** cuenta con algún tipo de edificación por el poseionario.

Es de mencionar que, entre la documentación previamente revisada se encuentra adjunta una **ESCRITURA PÚBLICA DE CESIÓN DE DERECHOS POSESIONARIOS** que otorga el señor **CELSO PARCEMON TANDAZO**, a favor de **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI**, de fecha 17 de enero de 2026.

Base Legal:

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





Memorando N: GADMB-DGOTyPI-2026-0276-M

Balao, 25 de marzo de 2026

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

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

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

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

Informe:

Conforme al Informe de la Coordinación de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, y una vez revisado los archivos que reposan en la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informa que el predio urbano con **código catastral # 09-03-50-004-001-007-009-000-000-000**, lo siguiente: que el lote o faja municipal **NO** ha sido declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal, que el lote **NO** se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros, que el lote **NO** contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana y que el lote **NO** cuenta con algún tipo de edificación por el poseionario.

Particular que remito a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



Ing. Iván Audelecio Jiménez Granda
**DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.**

Copia: Dirección de Gestión de Asesoría Jurídica
Archivo



24/03/2026
15h42

Memorando Nro. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-048-M
Balao, 24 de marzo de 2026



Ing. Iván Jiménez Granda.
DIRECTOR DE GESTIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL.

ASUNTO: Informe para trámite de expropiación especial y adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 001 007 009 000 000 000, ubicado en el recinto San Carlos-San Carlos 1, realizado por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE**.

Antecedentes:

Con Memorando n.º: **GADMB-SG-2026-1379-M**, de fecha 05 de febrero de 2026 y recibido el 18 de febrero de 2026, Secretaría General, por disposición de la máxima autoridad, remite copia simple de la especie valorada **A-N.º 0062481**, realizada por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE**, relacionada con la solicitud para la adjudicación de bien inmueble del predio urbano con código catastral # 09 03 50 004 001 007 009 000 000 000, en el que consta como poseionario el señor **TANDAZO CELSO PARCEMON**, ubicado en el recinto San Carlos, **Lotización San Carlos #1; MZ:06-SOLAR: 09**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao.

Es de mencionar que, entre la documentación previamente revisada se encuentra adjunta una Escritura Pública de cesión de derechos posesorios que otorga el señor **CELSO PARCEMON TANDAZO**, a favor de **ROSARIO IRENE PACHECO GUANUCHI**, de fecha 17 de enero de 2026.

Base legal

Conforme a las funciones encomendadas en el Reglamento de la Estructura Orgánica Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en el Art. 64.- Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural. - La Coordinación de Planeamiento Institucional, Urbano y Rural, tomará en cuenta para el ejercicio de sus competencias el Código Civil, Leyes y Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal de Balao.

➤ Funciones y Responsabilidades:

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

"...c) Realizar las acciones y atender los requerimientos para el diseño, implantación, operación y fortalecimiento de los componentes del control interno de manera oportuna, sustentados en la normativa legal y técnica vigente ..."

"...cc) Las demás funciones y atribuciones fijadas en Leyes, Ordenanzas, Reglamentos, Acuerdos y Resoluciones Municipales y aquellas que emanen administrativamente del Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; Alcalde o Alcaldesa".

Informe:

En respuesta a Memorando N° **GADMB-SG-2026-1379-M**, de fecha 05 de febrero de 2026, suscrito por Secretaría General y debidamente sumillado por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, Ing. Iván Jiménez Granda, se llevó a cabo una inspección in-situ de verificación para el trámite de expropiación especial y adjudicación de bien inmueble, realizada por **PACHECO GUANUCHI ROSARIO IRENE**, petición presentada



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



mediante especie valorada N° 0062481, ubicado en el recinto **San Carlos – Lot. San Carlos #1**, dentro de la jurisdicción cantonal de Balao. El objetivo principal de esta inspección fue verificación física y posesión material que se encuentra dentro de la lotización "San Carlos #1", de lo cual detallo lo siguiente:

Información de bien inmueble "Lot-San Carlos #1": SOLAR 09 - MANZANA: 06 Coordenada Plana de Ubicación: 643658.60; 9678783.41		
Observaciones Avalados Por La Coordinación De Planeamiento Institucional Urbano Y Rural.	SI	NO
Si el lote o faja municipal ha sido o no declarada para utilidad pública mediante la proyección de alguna obra municipal		X
Si el lote que se solicita la adjudicación no se encuentra formando parte de algún área protegida, área verde, área comunitaria, ribera de ríos o esteros.		X
Si la ubicación y dimensiones del lote o faja no contraviene alguna norma relacionada con la planificación urbana.		X
		X
Si el lote o faja que se solicita la adjudicación, cuenta con algún tipo de edificación por el poseionario. Información deberá estar soportada con imagen del predio.		

Ilustración E: NO se visualiza edificación o construcción existente

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,



Arq. Jorge Torres Sandoval
COORDINADOR DE PLANEAMIENTO DE PROYECTOS URBANO Y RURAL (E)

Copia: Archivo.

