



Balao, 24 de abril del 2026

CONVOCATORIA GADMB-017-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, Ledo. Edder Villón Vélez, para el día **miércoles 29 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. 016, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 24 de abril del 2026.
3. Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 8 de la manzana "7", identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-008-010-000-000-000**, y Solar No. 8-B de la manzana "7", identificado con el código catastral No. **09-03-50-004-001-008-008-000-000-000** ubicado en el sector de la Lotización "Santa Carlos I" de la jurisdicción Cantonal de Balao, solicitado por la señora **PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS** con número de cédula **0942028408**.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del predio identificado con el Código Catastral Urbano número **09-03-50-005-001-020-008-000-000-000**, ubicado en el Recinto "Cien Familias" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **Rosa Guillermina Yuqui Yuqui**, de acuerdo al informe Legal No. 110-PSM- GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Análisis y Resolución del INFORME DE NECESIDAD PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL NUEVO MODELO DE GESTIÓN PARA EL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS MEDIANTE LA DELEGACIÓN PARCIAL DE LA COMPETENCIA DEL MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTOS AMBIENTAL A UN GESTOR EXTERNO DE DERECHO PRIVADO, según Memorando No. GADMB-DGMA_RyFP-2026-0082M, suscrito por el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Director de Gestión de Medio Ambiente, Riesgo y





Fomento Productivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Atentamente,

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



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 276-6300



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



Informe legal No 0121-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 de abril del 2026.

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -

SECRETARÍA GENERAL
24 de abril del 2026
10:53

Referencia: Informe Legal de procedimiento de expropiación especial y adjudicación del Solar # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000; predios ubicados en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao; solicitado por la señora PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS, portadora de la cédula de identidad No. 094202840-8:

En su Despacho:

1.- **Antecedente.-** Con memorándum No. GADMB-SG-2026-2837-M, de 25 de marzo de 2026, emitido por la Secretaria General del GAD Municipal, adjunta la solicitud en Especie Valorada No. 0063399, de 24 de marzo de 2026, relacionado con el trámite de Expropiación Especial y Adjudicación.

1.1.- La administrada PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS, mediante especie valorada No. 0063399, de 24 de marzo de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del Solar # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000; predios ubicados en el sector de 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; Certificado de no adeudar; Certificado de Riesgo; y Certificado de Avalúos y Catastros.

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

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





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

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

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

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

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

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

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





de expropiación especial para regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el cantón Balao.

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

3.- **Análisis.-** la administrada **PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS**, con especie valorada No. 0063399, de 24 de marzo de 2026, solicita la legalización por expropiación especial y adjudicación del del Solar # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000; predios ubicados en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, que según información registral consta de la siguiente manera:

- **El Solar # 8, de la manzana "7", ubicado en la Lotización "San Carlos I", consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Avenida Segunda, con 10.30 metros; Por el Sur, Solar # 7, con 10.39 metros; Por el Este, Solar # 9, con 21.46 metros; y, Por el Oeste, Solar # 8-B, con 21.53 metros; con una superficie 221.99 metros cuadrados; El predio se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo, Según Ficha Registral No. 1777.**
- **El Solar # 8-B, de la manzana "7", ubicado en la Lotización "San Carlos I", consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Avenida Segunda, con 10.30 metros; Por el Sur, Solar # 7, con 10.39 metros; Por el Este, Solar # 8, con 21.53 metros; y, Por el Oeste, Calle tercera, con 21.60 metros; con una superficie 223.02 metros cuadrados; El predio se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo, Según Ficha Registral No. 10738.**

3.1.- Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 23 de marzo de 2026, los señores ZORAIDA LANDETA SUCUZUMBAY, JOSUE IGNACIO VALLEJO LANDETA, WILSON LUIS VALLEJO LANDETA, RAUL EDINSON VALLEJO LANDETA, FRANKLIN OLMEDO VALLEJO LANDETA Y WILLIAN RAFAEL VALLEJO LANDETA, ceden sus Derechos de Posesión, que le corresponde a los solares: "UNO) Solar signado con el número OCHO de la manzana SIETE, ubicados en la Lotización San Carlos, del Cantón Balao, provincia del Guayas con los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Avenida Segunda, con diez metros con treinta centímetros; POR EL SUR: Solar número siete con diez metros con treinta y nueve centímetros; POR EL ESTE: Solar número nueve, con veinte y un metros con cuarenta y seis centímetros, POR EL OESTE: Solar número ocho -B con veinte y un metros con cincuenta y tres centímetros, con una área de 221.99 METROS CUADRADOS. DOS) Solar signado con el número OCHO - B de la manzana Siete, ubicados en la Lotización San Carlos, del Cantón Balao, provincia del Guayas con los siguientes linderos y medidas: POR EL NORTE: Avenida Segunda, con diez metros con treinta centímetros; POR EL SUR: Solar número siete con diez metros con treinta y nueve centímetros; POR EL ESTE: Solar número ocho, con veinte y un metros con cincuenta y tres centímetros, POR EL OESTE: calle tercera con veinte y un metros con sesenta centímetros, con un área de 223.02 metros cuadrados a favor de la señora PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS".





3.2.- Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaría Primera del Cantón Balao, el 24 de marzo de 2026, la señora PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS, declara bajo juramento, lo siguiente: "a) Afirmando que me encuentro en Posesión por más de CINCO años, de los solares signados con número OCHO Y OCHO-B, de la manzana número SIETE, ubicado en el Recinto San Carlos del Cantón Balao, Provincia del Guayas; b) Que los solares se encuentran vacíos; c) Que me encuentro en posesión actual, regular, pacífica, notoria e ininterrumpida por más de cinco años del bien inmueble antes indicado; d) Que conozco que no existe escritura pública que transfiera el dominio, legalmente inscrita sobre los inmuebles; e) Que he efectuado todas las averiguaciones necesarias para determinar si alguna otra persona tiene escrituras de transferencia de dominio inscritas sobre el referido inmueble, sin que las haya encontrado; f) Que manifiesto que no hay conflicto de linderos o posesorio alguno con los colindantes de los predios objeto de la titularización, ni con tercero alguno excluyendo de posteriores responsabilidades al GAD Municipal de Balao; g) Que manifiesto que con la titularización que pretendo, no se está fraccionando, dividiendo o desmembrando predios; h) Que conozco la normativa vigente para este procedimiento y que asumen las consecuencias administrativas, civiles y penales que se deriven del mismo; relevando a la Municipalidad, de toda responsabilidad sobre los datos consignados y las afirmaciones declaradas o de las reclamaciones de terceros sobre esta declaración y el procedimiento que solicito";

3.3.- Para el efecto se ha emitido el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-164-M, de 13 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 según código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000, signado como Solar No. 08-B, de la manzana "7" y 09-03-50-004-001-008-0010-000-000-000, signado como Solar No. 08, de la manzana "7", descrito en el presente trámite, que se encuentra ubicado en la zona urbana de Lotización San Carlos #1, se encuentra ingresado en el catastro de predio URBANO con el siguiente detalle:

Contribuyente:	VALLEJO BUENAÑO OLMEDO		
Código:	09-03-50-004-001-008-008-000-000-000		
Ubicación:	Lotización "San Carlos # 1, Mz: 7, Solar: 08-B		
Dirección:	S/D		
Superficie:	223.02 metros cuadrados		
Norte	Sur	Este	Oeste
AV. SEGUNDA	SOLAR # 7	SOLAR # 8	CALLE TERCERA
10,30 m	10,39 m	21.53 m	21.60 m
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			
\$ 8.713,22			

Contribuyente:	VALLEJO BUENAÑO OLMEDO		
Código:	09-03-50-004-001-008-010-000-000-000		
Ubicación:	Lotización "San Carlos # 1, Mz: 7, Solar: 08		
Dirección:	S/D		
Superficie:	221.99 metros cuadrados		
Norte	Sur	Este	Oeste
AV. SEGUNDA	SOLAR # 7	SOLAR # 9	SOLAR # 8-B
10,30 m	10,39 m	21.46 m	21.53 m
AVALÚO DE PREDIO SEGÚN CATASTROS (VALOR DEL TERRENO)			
\$ 8.661,63			

3.4.- El Ing. Iván Andalecio Jimenez Granda, en calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante el memorándum No. GADMB-DGOTyPI-2026-0391-M, de 14 de abril de 2026, informa que el Solar # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código





catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000; predios ubicados en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, "NO SE ENCUENTRA AFECTADO DENTRO DE LOS PLANES DE REGULACIÓN URBANO DEL CANTÓN BALAO – PROVINCIA DEL GUAYAS"

3.5.- Mediante el memorándum No. GADMB-DGOP-2026-0370-M, de 15 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Jose Herrera Díaz Director de Gestión de Obras Públicas, el Solar # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000; predios ubicados en el sector de 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 # 8, de manzana 7, con una superficie de 221.99 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, y el Solar # 8-B, de la manzana 7, con una superficie de 223.02 metros cuadrados, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000, predios ubicados en el sector de la Lotización "San Carlos I", del recinto San Carlos, de esta jurisdicción cantonal de Balao, a nombre de los señores **Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo**; sobre el cual viene ejerciendo posesión la peticionaria **PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS**; actos posesorios que se corroboran con: Mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos, celebrada ante la Ab. Dalys Jéssica González Jiménez, Notaria Primera del Cantón Balao, el 23 de marzo de 2026; Mediante Escritura Pública de Declaración Juramentada, celebrada ante la Notaria Primera del Cantón Balao, el el 24 de marzo 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; adjudicándosele a peticionario, que ha justificado la posesión en los términos de la Ley; procedimiento que se encuentra reglado por el Capítulo III de la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; publicada en el Registro Oficial No 109 del 27 de octubre del 2017.

4.1.- De los antecedentes expuesto, la documentación acompañada por la administrada **PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS**, y los informes técnicos emitidos por funcionarios municipales competentes, se puede establecer que el procedimiento se encuentra amparado por la Constitución, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; cuyo procedimiento se encuentra normado por la Codificación a la Ordenanza para Determinar los asentamientos Humanos de Hecho, y su Regularización a Través del Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos Ubicados en Barrios y Recintos Dentro de la Jurisdicción Cantonal de Balao, Provincia del Guayas; por lo que al haberse cumplido con solemnidades supra e infraconstitucionales, soy del criterio que es procedente que el Concejo Municipal, **declare la expropiación especial del Solar # 8, de manzana 7, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-010-000-000-000, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Avenida Segunda, con 10.30 metros; Por el Sur, Solar # 7, con 10.39 metros; Por el Este, Solar # 9, con 21.46 metros; y, Por el Oeste, Solar # 8-B, con 21.53**



metros; con una superficie 221,99 metros cuadrados; y del Solar # 8-B, de la manzana 7, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-001-008-008-000-000-000, consta con los siguientes linderos y dimensiones: Por el Norte, Avenida Segunda, con 10.30 metros; Por el Sur, Solar # 7, con 10.39 metros; Por el Este, Solar # 8, con 21.53 metros; y, Por el Oeste, Calle tercera, con 21.60 metros; con una superficie 223,02 metros cuadrados; que se encuentra a nombre de los señores Jaramillo Arias de Molina Humbelina y Molina Córdova Mario Eduardo; y sean adjudicado a la peticionaria PAULA FERNANDA VALLEJO ARIAS; resolución en la que deberán contar las limitaciones de dominio prevista en la Ley y la Ordenanza; la que previo la cancelación de la tasa de derecho de tierra actualizado, se la deberá Protocolizar, e inscribir en el Registro de la Propiedad; para que surta los efectos legales correspondientes.

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



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



Informe legal No 110-PSM-GADMB-2026

Balao, 23 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 50 005 001 020 008 000 000 000, solicitado MEDIANTE ESPECIE VALORADA No 0063031; ubicado en el recinto Cien Familias del cantón Balao, provincia del Guayas, por la Sra. Yuqui Yuqui Rosa Guillermina, con cedula de identidad No. 0703820712; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándums No. GADMB-SG-2026-2161-M de fecha 02 de marzo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063031; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la Sra. Yuqui Yuqui Rosa Guillermina, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar con código catastral 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000; ubicado en el recinto cien familias del cantón de Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0427-M de 20 de marzo de 2026, el Director De Gestión De Ordenamiento Territorial y Panificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-005-001-002-020-008-000-000-000; asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGPyOT-CAYC-2026-090-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0620-M de fecha 24 de abril de 2026, el Econ. Xavier López, Director de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 033, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-001-002-020-008-000-000-000, 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.-





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,*





a 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, **Yuqui Yuqui Rosa Guillermina**, solicitó la legalización y adjudicación del predio urbano con el código 09 03 50 001 002 020 008 000 000 000 ubicado en el sector San Jacinto perteneciente a la cabecera cantonal de Balao, provincia del Guayas, mediante la especie valorada antes detallada, en tal sentido y dando cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que regula la regularización y adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P00474, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 26 de febrero de 2026, en donde, bajo juramento afirma que se encuentra en posesión por más de cuarenta años, del solar signado con el número 08 de la manzana 20, con código catastral 09-03-50-001-002-020-008-000-000-000; Asimismo, incorporó información sumaria de Mónica Alexandra Guerrero Rengifo y Teodoro Ricardo Juca Espinoza, 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-2026-0427-M se informa sobre solar 08 de la manzana 20, con código predial No. 09-03-50-001-002-020-008-000-000-000, además traslada





el memorando: No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2026-0177-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite el siguiente informe:

INFORME			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09-03-50-005-001-020-008-000-000-000		
Ubicación:	Calle S/N; Cien Familias		
Dirección:	BALAO		
Avalúo terreno:	\$. 17.476,84		
Superficie:	763.40 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #1	Solar # 7 y 6	Solar #4	Calle S/N
38,17	38,17	20	20

Se adjunta la certificación de riesgo nro. 5750, en la Ing. Marcela Navarrete Cochancela, Jefe Técnico de Gestión de Riesgo, certifica que los predios no presentan riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0620-M de fecha 24 de abril de 2026, el Econ. Xavier Lopez, Director de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 033, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09 03 50 005 001 020 008 000 000 000, 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 # 11048**, donde refleja que el **Solar # 08, de la Manzana "20"**; ubicado en la ciudadela San Jacinto del Cantón Balao, provincia del guayas, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 01 con 38,17 metros; **Por el Sur**, Solar # 07 y Solar 6, con 38.17 metros; **Por el Este**, Solar 4, con 20 metros; y, **Por el Oeste**, Calle S/N, con 20 metros; con una superficie **763.40 metros cuadrados**; mediante resolución municipal GADMB-SG-2025-0111-R de fecha 10 de noviembre de 2025, el concejo cantonal del GAD Municipal de Balao, resuelve aprobar el cuarto punto del día relacionado con la declaración de bien mostrenco del bien inmueble identificador con el código catastral urbano No-09 03 50 005 001 020 008 000 000 000, ubicado en el sector del recinto Cien Familias, jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; solicitado por la señora **Rosa Guillermina Yuqui Yuqui**, de acuerdo al informe legal No. 088-PSM-GADMB.2025, suscrito por el procurador síndico Municipal del Balao.

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 del solar 08 de la manzana 20, ubicado en la ciudadela San Jacinto del Cantón Balao; por cuanto la **SRA. ROSA GUILLERMINA YUQUI YUQUI** 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 a 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 dicho bien municipal. En tal virtud, se RECOMIENDA a su Autoridad remitir el presente expediente al órgano legislativo Municipal para que, en ejercicio de sus atribuciones, resuelva aprobar la ADJUDICACIÓN del Solar # 08, de la Manzana "20", identificado con el código catastral No. 09-03-50-005-001-020-008-000-000-000; ubicado en la ciudadela San Jacinto del Cantón Balao, 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 de la administrada.

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 N° GADMB-DGMA_RyFP-2026-0082-M

Balao, 15 de abril de 2026.

PARA: Sra. Sandy Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD- M DEL CANTÓN BALAO

Asunto: INFORME DE NECESIDAD PARA LA IMPLEMENTACION DEL NUEVO MODELO DE GESTION PARA EL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS MEDIANTE LA DELEGACION PARCIAL DE LA COMPETENCIA DEL MANEJO DE DESECHOS SOLIDOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL A UN GESTOR EXTERNO DE DERECHO PRIVADO.

ANTECEDENTES.-

Que, mediante memorando N° GADMB-DGMAYR-2025-0364-M con fecha 21 de octubre del 2025, emitido por la Dirección de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, en el cual se solicita al Director de Gestión Administrativa la autorización para la "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO TÉCNICO PARA EL MODELO DE GESTIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS, DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS".

Que, mediante correo institucional Zimbra con fecha 21 de octubre del 2025, el Director de Gestión Administrativa autoriza continuar con el proceso de "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO TÉCNICO PARA EL MODELO DE GESTIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS, DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS".

Que, con fecha 11 de noviembre de 2025, se adjudica contrato a favor de PROMANAGEMENT representado por el Sr. Mentor Genaro Sánchez para la consultoría "CONTRATACIÓN DE SERVICIOS DE CONSULTORÍA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO TÉCNICO PARA EL MODELO DE GESTIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS, DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS".

Que, según acta entrega recepción Nro. IC-GADMDB-2025-0056 con fecha 11 de diciembre del 2025, suscrito por el Sr. Mentor Genaro Sánchez del Valle representante de PROMANAGEMENT CÍA. LTDA, en calidad de proveedor y el Ing. Adrean Pesantez Reyes, Director de Gestión de Medio Ambiente y Riesgo, en calidad de Administrador de contrato, se efectuó la entrega recepción de la CONSULTORÍA PARA ELABORACIÓN DEL: ESTUDIO TÉCNICO PARA EL MODELO DE GESTIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS, DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.

BASE LEGAL.-



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

El Artículo 10 reconoce a la población el derecho a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*. Además, declara de interés público la preservación del ambiente, la conservación de los ecosistemas, la biodiversidad y la integridad del patrimonio genético del país, la prevención del daño ambiental y la recuperación de los espacios naturales degradados.

El Artículo 66, numeral 27 garantiza a las personas el derecho a vivir en un ambiente sano, ecológicamente equilibrado, libre de contaminación y en armonía con la naturaleza.

El Artículo 240 determina que los gobiernos autónomos descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

El Artículo 264, numeral 4 establece que los gobiernos municipales tienen, entre varias competencias exclusivas, prestar entre otros servicios públicos, el de manejo de desechos sólidos.

El Artículo 276, numeral 4 señala que el régimen de desarrollo tendrá entre otros los siguientes objetivos: recuperar y conservar la naturaleza y mantener un ambiente sano y sustentable que garantice a las personas y colectividades el acceso equitativo, permanente y de calidad al agua, aire y suelo, y a los beneficios de los recursos del subsuelo y del patrimonio natural.

El Artículo 415 establece que los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de reducción, reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquido.


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

El Art. 55, determina las competencias exclusivas del Gobierno Autónomo Descentralizado correspondiéndole prestar los servicios públicos señalados en el literal d) Prestar los servicios públicos de Agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.

El Artículo 283.- Delegación a la economía social y solidaria y a la iniciativa privada. - La delegación a la economía social y solidaria se realizará para promover la naturaleza social y solidaria del sistema económico nacional.

Se requerirá que se justifique que la organización o el emprendimiento económico corresponde a este sector de la economía y que se establezcan con claridad los mecanismos de solidaridad o redistribución correspondientes. **Sólo de manera excepcional los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, podrán delegar la prestación de servicios públicos de su competencia a la iniciativa privada.** Esta delegación se realizará mediante acto normativo del órgano competente, cuando el gobierno autónomo descentralizado respectivo no se encuentre en capacidad técnica y económica de gestionar directamente un servicio público o en caso de calamidad pública o desastre natural.





La falta de capacidad técnica o económica para la gestión directa de un servicio público deberá ser debidamente justificada ante el respectivo órgano legislativo local y la ciudadanía por la autoridad ejecutiva, en las condiciones establecidas en la Constitución y la ley. La selección correspondiente deberá realizarse mediante concurso público con excepción de la delegación de las competencias de riego, agua potable y alcantarillado a organizaciones comunitarias.

TEXTO UNIFICADO DE LEGISLACIÓN SECUNDARIA DEL MINISTERIO DEL AMBIENTE (TULSMA)

El Ministerio del Ambiente - ha emitido normativa secundaria que regula la calidad ambiental y la correcta aplicación de la Gestión Integral de los Residuos Sólidos, de la siguiente manera:

El artículo 57 del Libro VI del Texto Unificado de Legislación Secundaria del Ministerio del Ambiente (TULSMA), reformado con Acuerdo Ministerial No.061 publicado en Registro Oficial No. 316 de 04 de mayo de 2015 establece como responsabilidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, las siguientes:

Artículo 76, referente al Plan de Gestión Integral de residuos sólidos no peligrosos, dispone que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales deberán elaborar y mantener actualizado un Plan para la gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos en el ámbito local, enmarcado en lo que establece la normativa ambiental nacional emitida para la Gestión Integral de los residuos. El Plan deberá ser enviado a la Autoridad Ambiental Nacional para su aprobación, control y seguimiento. La aprobación del Plan para la gestión integral de los residuos sólidos no peligrosos en el ámbito local no exime la responsabilidad de regularización ambiental establecida en este Libro".

CODIGO ORGANICO ADMINISTRATIVO


"Artículo 74.- Excepcionalidad. Cuando sea necesario, en forma excepcional y motivada, para satisfacer el interés público, colectivo o general, cuando no se tenga la capacidad técnica o económica o cuando la demanda del servicio no pueda ser cubierta por empresas públicas o mixtas con mayoría pública, el Estado o sus instituciones podrán delegar a sujetos de derecho privado, la gestión de los sectores estratégicos y la provisión de los servicios públicos, sin perjuicio de las normas previstas en la ley respectiva del sector.

La delegación de actividades económicas que no correspondan a servicios públicos o sectores estratégicos, esto es, aquellas que no se encuentren reservadas constitucional o legalmente al Estado, no está sujeta al criterio de excepcionalidad previsto en el inciso precedente, sino a los criterios de eficiencia y eficacia administrativas. La gestión delegada por autorización administrativa es siempre precaria y en ningún caso generará derechos exclusivos para el gestor. A falta de ley especial se aplicarán las normas previstas en este párrafo.

Artículo 75.- Proyecto de interés público. La gestión delegada estará vinculada con la ejecución de un proyecto de interés público específico, evaluado técnica, económica y legalmente por la administración competente.

El proyecto definirá los riesgos que se transfieren al gestor de derecho privado y a aquellos retenidos por la administración competente, de modo que el proyecto pueda ser viable. El





proyecto puede ser aprobado por el interesado, no obstante, la administración competente no estará obligada a acoger la iniciativa.

Artículo 76.- Delegación de gestión por contrato. La gestión delegada mediante contrato se sujetará a las siguientes reglas:

1. La selección del gestor de derecho privado se efectuará mediante concurso público.
2. Para la selección del gestor de derecho privado, la administración competente formulará el pliego de bases administrativas, técnicas y económicas y los términos contractuales que regirán el procedimiento y la relación entre la administración y el gestor.
3. Los contratos para la gestión delegada a sujetos de derecho privado se formularán según las mejores prácticas internacionales y salvaguardando el interés general. La administración puede elaborar modelos de contratos que pueden ser empleados como base en actuaciones de similar naturaleza.
4. El ejercicio de las potestades exorbitantes de la administración se sujetará al régimen general en materia de contratos administrativos.

Se determinarán expresamente los términos de coparticipación de la administración y el sujeto de derecho privado.

1. SITUACIÓN ACTUAL

Actualmente en el cantón Balao el manejo integral de los residuos sólidos tiene muchas limitaciones económicas y técnicas derivadas de la falta de recursos y un modelo adecuado para la gestión de los mismos, lo que ha ocasionado que la ciudad constantemente se encuentre sucia y con un descontento alto de la ciudadanía por la falta de servicio en algunos sectores y la no continuidad en otro. A pesar de los múltiples esfuerzos de la municipalidad por mantener un servicio de calidad se encuentra muy limitado sobre todo en el aspecto económico, debido a una aplicación de la tasa para el manejo de residuos sólidos que no cubre los gastos y encontrándose hoy en la situación de quedarse sin ese rubro por la terminación de los convenios con CNEL EC. Los servicios de barrido, recolección y disposición final administrados por el GAD Municipal de Balao presentan limitaciones estructurales significativas.

La operación se sostiene con equipos precarios, obsoletos y con escaso mantenimiento, lo que afecta de manera directa la eficiencia operativa y la continuidad del servicio. En cuanto al relleno sanitario, la ausencia de maquinaria fija y especializada para las labores de operación diaria, genera retrasos críticos en los procesos de cobertura, conformación y compactación, así como un tratamiento adecuado de la materia líquida (lixiviados) y la gaseosa (CH₄).

Esta situación acelera el deterioro de la infraestructura, reduce la vida útil prevista del sitio de disposición final y contribuye a la aparición de impactos ambientales y sanitarios de importancia, comprometiendo el control operativo del relleno y las condiciones de higiene del entorno





El resumen de gasto anual es el siguiente, como se describe a continuación:

DETALLE DE COSTOS Y GASTOS GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS BALAO				
DETALLE	RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN FINAL	TOTAL
NÓMINA DEL PERSONAL	\$172.019,26	\$60.526,02	\$15.838,88	\$248.384,16
DETALLE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA	\$163.072,11	\$0,00	\$0,00	\$163.072,11
DISTRIBUCIÓN PARTIDAS PRESUPUESTARIAS	\$2.453,12	\$31,95	\$862,68	\$3.347,75
MANTENIMIENTO Y COMBUSTIBLE	\$40.741,62	\$0,00	\$0,00	\$40.741,62
TOTAL DE OPERACIÓN ANUAL	\$378.286,11	\$60.557,97	\$16.701,56	\$455.545,64

Detalle de Costos y Gastos GIRS Balao
Elaborado: Equipo Consultor

Lo que nos permite calcular el costo por tonelada generada en el cantón siendo este:

CÁLCULO DEL COSTO POR TONELADA	
TOTAL DE TONELADAS DIA	19,2
TONELADAS AÑO	7.008
COSTO ANUAL DE OPERACIÓN	\$455.545,64
COSTO POR TONELADA	\$65,00

Costo por tonelada GIRS Balao

Determinado este costo por tonelada podemos determinar cuánto es el costo por tonelada de barrido, recolección y disposición.

RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN	TOTAL COSTOS Y GASTOS DESECHOS SÓLIDOS
\$53,98	\$8,64	\$2,38	\$65,00

Al observar los resultados podemos darnos cuenta que en disposición final no estamos realizando una inversión mínima o casi nula y que lo que se invierte en recolección y barrido es más costo de personal y no existe inversión para mantener el sistema.

2. OBJETO:

1. Implementar un modelo de gestión integral de residuos sólidos eficiente.
2. Incrementar la cobertura de recolección en el cantón.
3. Mantener un Medio Ambiente sano.
4. Cumplir con la norma ambiental vigente.
5. Dotar de un servicio de calidad a la ciudad.

3. PROPUESTA.





Una vez que se cuenta con un modelo de gestión para el manejo integral de residuos sólidos, producto del estudio técnico contratado por la municipalidad, que se adjunta a este informe, se propone implementar este nuevo modelo de gestión en beneficio de la ciudad y del Medio Ambiente, y en vista de que la capacidad económica y técnica en la que se encuentra la municipalidad, es necesario buscar los medios legales que nos permita dotar de este servicio a la ciudadanía.

4. ANALISIS ECONOMICO

Para la implementación del nuevo modelo de gestión se presenta el siguiente análisis económico:

4.1. Inversión inicial

Para la implementación del proyecto es necesario una inversión de acuerdo con los costos que se detallan en el cuadro siguiente:

GASTO DE OPERACION ANUAL					
COSTOS INDIRECTOS DE RECOLECCIÓN					
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	FRECUENCIA	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
GARANTÍAS Y SEGUROS					
Seguros y Responsabilidad civil	1	und	1	\$5.000,00	\$5.000,00
Pólizas Vehículos para contenerización	4	und	1	\$2.500,00	\$10.000,00
EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL					
Casco de seguridad	10	und	2	\$5,00	\$100,00
Botas punta de acero	10	pares	2	\$25,00	\$500,00
Overoles	10	und	2	\$28,00	\$560,00
Guantes de cuero	10	pares	2	\$4,00	\$80,00
Guantes de lona	10	pares	2	\$3,00	\$60,00
Lentes de seguridad	10	und	2	\$3,00	\$60,00
Audifonos de protección	10	und	2	\$0,85	\$17,00
Chalecos reflectivos	10	und	2	\$3,10	\$62,00
Impermeables	10	und	2	\$9,00	\$100,00
Uniformes	10	und	2	\$45,00	\$900,00
SALUD OCUPACIONAL					
Vacunas	10	und	2	\$50,00	\$1.000,00
ADMINISTRATIVOS					
Tasa y pagos generales	1	und	12	\$2.500,00	\$30.000,00
Gastos publicidad impresiones e imprevistos	1	und	1	\$1.000,00	\$1.000,00
Servicios básicos	1	und	1	\$800,00	\$800,00
Sistemas equipos de computación y mobiliario	1	und	1	\$1.320,00	\$1.320,00
OPERACION					
Herramientas para recolectores	4	und	1	\$200,00	\$800,00
Repuestos y accesorios básicos de uso general	1	und	1	\$1.500,00	\$1.500,00
TOTAL COSTOS INDIRECTOS					\$53.859,00

*Costos indirectos en recolección
Fuente: Equipo consultor*



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-5200



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



MUNICIPALIDAD DE BALAO

GASTO DE OPERACIÓN ANUAL					
COSTOS INDIRECTOS DE BARRIDO					
ITEM	CANTIDAD	UNIDAD	FRECUENCIA	COSTO UNITARIO (USD)	COSTO TOTAL (USD)
GARANTÍAS Y SEGUROS					
Seguros y Responsabilidad civil	1	und	1	\$830,94	\$830,94
EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL					
Casco de seguridad	4	und	2	\$5,00	\$40,00
Botas punta de acero	4	pares	2	\$30,00	\$240,00
Overoles	4	und	2	\$15,00	\$120,00
Gautes de cuero	4	pares	2	\$4,00	\$32,00
Gautes de lona	4	pares	2	\$3,00	\$24,00
Lentes de seguridad	4	und	2	\$3,00	\$24,00
Audifonos de protección	4	und	2	\$0,85	\$6,80
Chalecos reflectivos	4	und	2	\$3,10	\$24,80
Impermeables	4	und	2	\$15,00	\$120,00
Uniformes	4	und	2	\$40,00	\$320,00

www.procesosambiente.ec

35

RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN FINAL	TOTAL COSTOS Y GASTOS DESECHOS SÓLIDOS
\$265.164,49	\$45.735,87	\$143.756,94	\$454.657,29
58%	10%	32%	100%

4.2. Costos de Operación.

Los costos se proyectaron en un plazo de diez años, bajo las siguientes variables:

DETALLE DE COSTOS Y GASTOS ANUAL				
DETALLE	RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN	TOTAL
Costos Indirectos de Operación	\$53.859,00	\$7.982,54	\$27.515,49	\$89.357,03
Costo de Depreciación Activos	\$35.277,30	\$0,00	\$0,00	\$35.277,30
Costo de Mantenimiento Anual	\$56.060,00	\$0,00	\$37.720,00	\$93.780,00
Costo de Personal	\$119.968,19	\$37.753,33	\$78.521,45	\$236.242,96
TOTAL DE OPERACIÓN ANUAL	\$265.164,49	\$45.735,87	\$143.756,94	\$454.657,29
(+) PAGO CUOTA ANUAL DE INVERSIÓN REALIZADA				\$ 225.113,49
TOTAL COSTO DE OPERACIÓN + CUOTA INVERSIÓN ANUAL				\$ 679.770,78



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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



Los costos de operación son los siguientes:

CÁLCULO DEL COSTO POR TONELADA	
TOTAL DE TONELADAS DÍA	20,01
TONELADAS AÑO	7.304
COSTO ANUAL DE OPERACIÓN	\$679.770,78
COSTO POR TONELADA	\$93,07

RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN FINAL	TOTAL COSTOS Y GASTOS DESECHOS SÓLIDOS
\$265.164,49	\$45.735,87	\$143.756,94	\$454.657,29
58%	10%	32%	100%

Resumen general de costos es el siguiente:

DETALLE DE CAPEX Y OPEX DEL NUEVO MODELO DE GESTIÓN GAD BALAO				
DETALLE	RECOLECCION	BARRIDO	DISPOSICION	TOTAL
INVERSION	\$423.170,00	\$3.750,00	\$429.490,00	\$856.410,00
OPERACIÓN	\$265.164,49	\$45.735,87	\$143.756,94	\$454.657,29
COSTO TOTAL				\$1.311.067,29

Detalle de Inversión y Costos de Operación recolección, barrido y disposición final

Fuente: Equipo consultor

4.3. Comparación de costos del sistema actual con el nuevo modelo de gestión.

El nuevo modelo de gestión mantiene un costo muy similar al actual como se puede observar a continuación:

COSTO POR TONELADA ACTUAL

RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN	TOTAL COSTOS Y GASTOS DESECHOS SÓLIDOS
\$53,98	\$8,64	\$2,38	\$65,00





COSTO POR TONELADA NUEVO MODELO

RECOLECCIÓN	BARRIDO	DISPOSICIÓN FINAL	TOTAL COSTOS Y GASTOS DESECHOS SÓLIDOS
\$54,28	\$9,36	\$29,43	\$93,07

Como se puede observar el incremento se tiene mayormente en la disposición final debido a que se cuenta con ningún tipo de tratamiento.

Y el proyecto para la implementación del nuevo modelo de gestión implica una inversión total de equipamiento y maquinaria.

5. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN

El proyecto para la **IMPLEMENTACION DEL NUEVO MODELO DE GESTION PARA EL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS** permite cumplir con la normativa legal, así como mejorar la calidad de servicio y evitar posibles daños ambientales que perjudiquen la salud y el bienestar de la ciudadanía.

Además, permite que los gastos de inversión y operación sean realizados a través de un Gestor Externo con inversión privada, debido a que la Municipalidad no cuenta con la capacidad financiera y técnica para realizar adecuadamente el servicio de recolección transporte y disposición final de los residuos sólidos producidos en el Cantón. Considerando también que, después del tiempo de ejecución del proyecto los activos adquiridos por el inversionista privado deben ser entregados a la Municipalidad.

Estimada alcaldesa, con las consideraciones expuestas, se evidencia que la Municipalidad, no cuenta con la capacidad financiera y técnica para operar la prestación del servicio público de recolección, barrido, transporte y disposición final de desechos sólidos, en tal razón, solicito que se analice la problemática, se evalúe y considere el **NUEVO MODELO DE GESTIÓN PARA EL MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS**, donde el objetivo principal es mejorar la calidad del servicio, cumplir con la norma constitucional y ambiental y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos del cantón Balao.

Además Sra. Alcaldesa, se solicita, que se lo haga conocer al pleno del Consejo Municipal, con la finalidad de que se lo catalogue como proyecto de **INTERÉS PÚBLICO** y se pueda iniciar un proceso de delegación parcial de la competencia del manejo de los residuos sólidos y actividades de saneamiento ambiental, a un gestor externo de derecho privado según lo ampara la normativa legal vigente.





Particular que informo a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Adrean Pesantez Reyes

Director de Gestión de Medio Ambiente, Riesgo y Fomento Productivo
GAD – BALAO



Anexo: CONSULTORÍA PARA ELABORACIÓN DEL ESTUDIO TÉCNICO PARA EL MODELO DE GESTIÓN DEL SISTEMA INTEGRAL DE MANEJO DE DESECHOS SÓLIDOS NO PELIGROSOS, DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS.

Cc- Dirección de Gestión Administrativa
Dirección de Gestión de Control Interno Institucional
Procuraduría Síndica
Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



secretario@municipiodebalao.gob.ec
www.municipiodebalao.gob.ec