



Balao, 06 de julio del 2026

CONVOCATORIA GADMB-027-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 09 de julio 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. 026, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 02 de julio del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 08 de la manzana "31" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-031-008-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **ELIAS STEVEN ORELLANA VALLADOLID**, de acuerdo al informe Legal No. 190-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 07 de la manzana "31" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por el señor **MILTON IVAN ORELLANA ARMIJOS**, de acuerdo al informe Legal No. 191-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Conocimiento y Aprobación de la Solicitud de Unificación de Predios Rurales, ubicados en el sector "La María", de la Jurisdicción del Cantón Balao, a nombre de la Compañía **PRAENOSA S.A.**

Atentamente,

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





ACTA No. 026-2026

**ACTA DE SESIÓN ORDINARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO,
REALIZADA EL DÍA JUEVES 02 DE JULIO DEL 2026.**

En la ciudad de Balao, a los dos días del mes de julio del año dos mil veintiséis, siendo las diez horas con diez minutos, se instala el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria, con la concurrencia de la Señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, con la asistencia de los señores Concejales que integran el Concejo Municipal y actuando como Secretaria del Concejo Municipal la Ab. Johana Loo de la Cruz, se inicia la sesión ordinaria convocada para el día jueves 02 de julio del 2026 y dispone: "Sirvase señora Secretaria constatar el Quórum de Ley". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**, "Si señora Alcaldesa, con su permiso procedo a constatar el quórum correspondiente para la sesión de hoy jueves 02 de julio del 2026": Dr. Luis Castro Chiriboga; presente, Sra. Marcia Celi Cedillo, presente, Sr. Juan Jaén Laines, presente, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; presente; Lcdo. Edder Villón Vélez; presente. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Señora Alcaldesa, le informo que se encuentran en sesión los (5) Concejales en consecuencia existe el QUÓRUM DE LEY". "Señora Secretaria proceda a indicar los puntos del Orden del día. **LA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BALAO**: "Gracias señora Alcaldesa los puntos del orden del día para la sesión del día de hoy 02 de julio del 2026 son los siguientes: **PRIMER PUNTO**: Aprobación del Orden del día. **SEGUNDO PUNTO**: Conocimiento y Aprobación del Acta No. 025, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de junio del 2026. **TERCER PUNTO**: Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "23" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA ROSA PIEDAD MORALES ESPINOZA**, de acuerdo al informe Legal No. 177-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao. **CUARTO PUNTO**: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 04 de la manzana "10", identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-002-048-002-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización "Lotización Santa Clara" de la Cabecera Cantonal de Balao, solicitado por la señora **EPIFANIA AMADA GALARZA VICTOR** con número de cédula **0906915228**. **QUINTO PUNTO**: Análisis y Aprobación en Primera Instancia de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACION DE LA TASA DE SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS, EN EL CANTON BALAO**. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**.- "Señora Secretaria indique el **PRIMER PUNTO** del Orden del día. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**: "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PRIMER PUNTO**: **APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO**. En consideración de ustedes señores Concejales. El Concejel Sr. Juan Jaén Laines. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES**.





“Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción de la Aprobación del Orden del día, moción que es apoyada por la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tiene apoyo de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, por lo tanto, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación: Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor, de los señores Concejales, más (1) voto a favor, de la señora Alcaldesa en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL PRIMER PUNTO REFERENTE AL ORDEN DEL DÍA DE LA SESIÓN ORDINARIA No. 026 DE FECHA 02 DE JULIO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el SEGUNDO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO DOS:** Conocimiento y Aprobación del Acta No. 025, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de junio del 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **LA CONCEJAL AB. JOSELYN PATIÑO FAJARDO:** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del SEGUNDO PUNTO del Orden del día, que es el Conocimiento y Aprobación del Acta No. 25, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 25 de junio del 2026, moción que es apoyada por el Concejal, Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez, a favor; Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DEL ACTA NO. 025, CORRESPONDIENTE A LA SESIÓN ORDINARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DE FECHA 25 DE JUNIO DEL 2026. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el TERCER PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO TRES:** Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana “23” con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-001-000-000-000, ubicado en la Lotización “La Beatriz” Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA ROSA PIEDAD MORALES ESPINOZA,** de acuerdo al informe Legal No. 177-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado





Municipal de Balao.. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO** el Ab. Carlos Zerna Cadena: Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, , el presente punto se trata de la solicitud de adjudicación del solar # 01 de la manzana "23" de la lotización La Beatriz del sector del recinto San Carlos de esta jurisdicción cantonal, de acuerdo a la constitución, la propiedad es una garantía en todas las personas, para lo cual deben cumplirse con ciertas condiciones, como una de ellas la posesión, la que debe ser demostrada por hechos positivos como construcción, cerramiento, la posesión es un hecho a través de la cual se puede adquirir derecho, de acuerdo al artículo 414 del COOTAD, establece que son patrimonio municipal aquellos que hayan sido adquiridos mediante la ley de creación o de cualquier otra forma, y el literal C del artículo 419 del COOTAD manifiesta que son bienes mostrencos aquellos que carecen de título en la jurisdicción urbana, y el 436 de la misma norma, que dichos bienes pueden ser enajenados con la aprobación del concejo, de igual forma, el artículo 596 del COOTAD manifiesta que aquellos bienes que hayan sido adquiridos por los municipios a través de procedimientos administrativos pueden ser vendidos de manera directa, para lo cual el concejo municipal ha aprobado la ordenanza sustitutiva que norma la regularización y adjudicación administrativa de los bienes mostrencos del Cantón Balao, la que se encuentra publicada en el registro oficial del 19 de septiembre del 2025. La cual establece requisitos y el procedimiento para ser enajenados, y en el presente caso es conocido de que en el sector La Beatriz se hicieron procesos administrativos de partición desde el año 2017-2018 en adelante, por lo tanto, aquellos solares que no fueron enajenados son considerados patrimonio municipal y sobre los cuales la ordenanza establece el procedimiento a través de los cuales pueden ser adjudicados, para lo cual el artículo 24 de la ordenanza ante referida establece que el concejo deberá conocer, aprobar y autorizar el proceso de regularización y adjudicación de los bienes inmuebles de dominio privado o bienes mostrencos. La resolución que pida el concejo en base a la ley y a la ordenanza debe ser protocolizada, inscrita en el registro de la propiedad, la cual constituirá suficiente título de propiedad. Dentro del expediente se han cumplido con los requisitos establecidos en la ordenanza, se ha justificado la posesión, los linderos, el tiempo de la posesión, por lo tanto, al haberse cumplido con todos los requisitos establecidos en la normativa municipal considero que el concejo bien puede aprobar, dentro de sus facultades resolutivas, bien puede aprobar la adjudicación del solar que mantiene en posesión el solicitante la señora María Rosa Piedad Morales Espinoza. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo. **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** "Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del TERCER punto del Orden del día, que es la Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "23" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-023-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA ROSA PIEDAD MORALES ESPINOZA**, de acuerdo al informe Legal No. 177-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, moción que es apoyada por la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo de la Concejala Ab. Joselyn Patiño Fajardo, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso





procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia; EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES LA APROBACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN DE BIEN MOSTRENCO DEL SOLAR # 01 DE LA MANZANA "23" CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 09-03-50-004-006-023-001-000-000-000, UBICADO EN LA LOTIZACIÓN "LA BEATRIZ" JURISDICCIÓN DEL CANTÓN BALAO, PROVINCIA DEL GUAYAS, SOLICITADO POR LA SEÑORA MARIA ROSA PIEDAD MORALES ESPINOZA, DE ACUERDO AL INFORME LEGAL NO. 177-PSM GADMB-2026, SUSCRITO POR EL AB. CARLOS ZERNA, PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** "Señora Secretaria indique el CUARTO PUNTO del Orden del día", **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** "Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el PUNTO CUATRO: Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 04 de la manzana "10", identificado con el código catastral No. 09-03-50-001-002-048-002-000-000-000, ubicado en el sector de la Lotización "Lotización Santa Clara" de la Cabecera Cantonal de Balao, solicitado por la señora **EPIFANIA AMADA GALARZA VICTOR** con número de cédula **0906915228**. En este momento la señora Alcaldesa le da la palabra al **PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO:** Gracias señora Alcaldesa, señores Concejales, el presente punto se trata de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación que realiza la señora Epifania Amada Galarza Victor del solar 04 de la manzana 10 de la lotización Santa Clara, de acuerdo con la Constitución que garantiza el derecho a la propiedad de las personas y el derecho a la vivienda, en virtud de lo cual deben cumplir con cierto requisito, entre uno es la posesión por cierto tiempo que en los normes de los municipios para la regularización de los asentamientos humanos consolidados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 596 del COOTAD, que establece que con el objeto de regularizar los asentamientos humanos de hecho en suelo urbano y de expansión urbana de propiedad de particulares, los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar estos predios de utilidad pública e interés social, mediante resolución del órgano legislativo, pueden declarar esos predios de utilidad pública e interés social con el propósito de dotarlos de servicio básico y definir la situación jurídica de los poseedores adjudicándoselos los lotes correspondientes. Para el efecto, el Concejo Municipal en el año 2017, expidió la ordenanza, la codificación a la ordenanza para la determinación de los asentamientos humanos de hecho y la regularización a través de la partición administrativa de los lotes de terrenos urbanos en barrios o recintos dentro de la jurisdicción cantonal de Balao, en el año 2023, dicha ordenanza fue reformada, la misma que se encuentra publicada en la edición especial del registro oficial 1418 de fecha 22 de febrero de 2024, en la que se actualizaron ciertos valores que de la tasa de derecho de tierra, en la cual en la misma ordenanza se establecía una parte en la que manifiesta el procedimiento para realizar la expropiación especial y adjudicación y cuáles eran los requisitos que se debían cumplir para lo cual, dicho solar, el solar que solicitan la expropiación especial y adjudicación, perteneció o pertenece a la lotización Santa Clara, que fue de propiedad de la compañía Agrovicol Sociedad Anónima, misma que se conoce que a la actualidad ha





sido disuelta. Dicho bien, se encuentra inscrito en el registro de la propiedad con la fecha registral número 1115, por lo tanto, aplicando los procedimientos de expropiación especial y adjudicación, la usuaria ha cumplido con los requisitos establecidos en la ordenanza para realizar el procedimiento de expropiación especial y adjudicación, mismo que se encuentra garantizado o establecido en el artículo 596 del COOTAD, por lo tanto, dicho bien, se establece que se encuentra en posesión de la solicitante Epifania Amada Galarza Víctor, quien no ha legalizado por muchos años y mantiene la posesión establecida por los años que establece la ordenanza, por lo tanto, el Concejo es procedente, que el Concejo resuelva la petición de la usuaria resolviendo la expropiación especial y la adjudicación a favor de la solicitante del solar número 04 de la Manzana 10 de la Lotización Santa Clara y dicha resolución la debe protocolizar e inscribir en el registro de la propiedad, la cual servirá de suficientes títulos de propiedad y de esta forma se habrá garantizado el derecho a la propiedad y la seguridad jurídica dentro de su posesión. Hasta ahí, señora alcaldesa, señores concejales. **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.** En consideración de ustedes señores Concejales. La Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, **LA CONCEJAL SRA. MARCIA CELI CEDILLO.** “Señora Alcaldesa, señores Concejales, para elevar la moción del CUARTO punto del Orden del día, que es el Conocimiento y aprobación de la solicitud de Expropiación Especial y Adjudicación del Solar No. 04 de la manzana “10”, identificado con el código catastral No. **09-03-50-001-002-048-002-000-000-000**, ubicado en el sector de la Lotización “**Lotización Santa Clara**” de la Cabecera Cantonal de Balao, solicitado por la señora **EPIFANIA AMADA GALARZA VÍCTOR** con número de cédula **0906915228**, moción que es apoyada por el Concejala Sr. Juan Jaén Laines. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** “La moción de la Concejala Sra. Marcia Celi Cedillo, tiene apoyo del Concejala Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** “Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor, **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE APROBAR EL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LA SOLICITUD DE EXPROPIACIÓN ESPECIAL Y ADJUDICACIÓN DEL SOLAR NO. 04 DE LA MANZANA “10”, IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL NO. 09-03-50-001-002-048-002-000-000-000, UBICADO EN EL SECTOR DE LA LOTIZACIÓN “LOTIZACIÓN SANTA CLARA” DE LA CABECERA CANTONAL DE BALAO, SOLICITADO POR LA SEÑORA EPIFANIA AMADA GALARZA VÍCTOR CON NÚMERO DE CÉDULA 0906915228.** **LA SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO.-** “Señora Secretaria indique el QUINTO PUNTO del Orden del día”. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL:** “Gracias señora Alcaldesa procedo a leer el **PUNTO QUINTO:** Análisis y Aprobación en Primera Instancia de la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACION DE LA TASA DE SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS, EN EL CANTON BALAO.** En este momento solicita la palabra **EL CONCEJAL DR. LUIS CASTRO CHIRIBOGA** indica: Señora Alcaldesa, compañeros Concejales, solicito que se difiera el presente punto del orden del día, para que la Ordenanza de los Desechos Sólidos sea revisada con Financieros y con todos los





Departamentos pertinentes para llegar a un buen consenso, ya que se va a cobrar en base al valor catastral de los predios, por lo que es necesario revisar bien para llegar a un consenso y no tomar decisiones de que las tasas de recolección sean demasiadas altas. Moción para que se difiera este punto del Orden del día. **EL CONCEJAL SR. JUAN JAÉN LAÍNES:** yo apoyo la moción del Concejal Castro, para que se difiera el presente punto del orden día. **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO:** "La moción del Concejal Dr. Luis Castro Chiriboga, tiene apoyo del Concejal Sr. Juan Jaén Laines, tome votación para su aprobación señora Secretaria". **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** "Señora Alcaldesa, con su permiso procedo a tomar votación, Dr. Luis Castro Chiriboga; a favor, Sra. Marcia Celi Cedillo, a favor, Sr. Juan Jaén Laines; a favor, Ab. Joselyn Patiño Fajardo; a favor, Lcdo. Edder Villón Vélez; a favor, Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada a favor. **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL.** Señora Alcaldesa, el resultado de la votación es debidamente aprobada por (5) votos a favor más, de los señores Concejales, más (1) voto a favor de la señora Alcaldesa, en consecuencia: **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN BALAO POR UNANIMIDAD DE SUS INTEGRANTES, RESUELVE DIFERIR EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, QUE ES EL ANÁLISIS Y APROBACIÓN EN PRIMERA INSTANCIA DE LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACION DE LA TASA DE SERVICIOS DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SOLIDOS, EN EL CANTON BALAO.** **LA SEÑORA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL,** Señora Alcaldesa, se han agotados los puntos del Orden del Día, **SEÑORA ALCALDESA DEL CANTÓN BALAO** Habiendo conocido y votado todos los concejales en todos y cada uno de los puntos del orden del día tratados clausuro la Sesión.

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





Informe legal No 190-PSM-GADMB-2026

Balao, 06 de julio 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. 09-03-50-004-006-031-008-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0063412; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el Sr. **ORELLANA VALLADOLID ELÍAS STEVEN** con cédula de identidad No. 0929238244; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-2791-M de fecha 24 de marzo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063412; suscritos por la Secretaría General del GAD Municipal; en donde el **SR. ORELLANA VALLADOLID ELÍAS STEVEN**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 08, de la Manzana "31"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0540-M de 12 de mayo de 2026, el Director De Gestión de ordenamiento territorial y Planificación institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-031-008-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-098-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-206-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0736-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 042, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-031-008-000-000-000, además que este no afecta 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.-



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 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 ella, 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,



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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

anexo.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0736-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 042, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09 03 50 004 006 031 008 000 000 000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseedor.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8041**, donde refleja que el **Solar # 08, de la Manzana "31"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 07 con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 09 y 11 con 20 metros; **Por el Este**, Calle 2, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 12, con 10.00 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran 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 Mesa de Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la



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 inscrita sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal⁸.

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

2.4.6.- Art. 18.- Informe Jurídico. — "Cumplidos todos los requisitos establecidos en la presente ordenanza, de presentarse o no reclamos por parte de quienes acrediten tener legítimo interés sobre la adjudicación solicitada y con base en los informes previos señalados en el artículo anterior, las 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 u demás normativa aplicable, previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón



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 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 "31", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-031-008-000-000-000; 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. -



Informe legal No 191-PSM-GADMB-2026

Balao, 06 de julio 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. 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0063414; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por el Sr. **ORELLANA ARMIJOS MILTON IVAN** con cédula de identidad No. 0703685719; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-2792-M de fecha 24 de marzo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0063414; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde el **SR. ORELLANA ARMIJOS MILTON IVAN**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 07, de la Manzana "31"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-0545-M de 12 de mayo de 2026, el Director De Gestión de ordenamiento territorial y Planificación institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-099-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-207-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0737-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 043, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000, además que este no afecta 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.-



[Handwritten signature]



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 secretaría general (lo subrayado es mío).

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, el administrado **SR. ORELLANA ARMIJOS MILTON IVAN** solicitó la adjudicación del solar N.º 07 de la manzana 31, 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 la cesión de derechos No. 20260903000P00457, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 25 de febrero de 2026, en donde se observa que el señor Milton Rubén Orellana Valladolid en calidad de cedente y por otra parte del señor Milton Ivan Orellana Armijos en calidad de cesionario; y es el cedente quien cede transfiere, pasa y traspasa todos los derechos del solar siete manzana treinta y uno a favor del cesionario antes indicado; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Dania Marisol Baculima Barreto y Pindo Lojano Silvio Anival, 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-2026-0545-M se informa sobre solar 07 de la manzana 31, con código predial No. 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-099-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-2026-0207-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPOTYPI-CAYC-2026-096-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 031 007 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle #2; La Beatriz; Mz. 31 Solar 07		
Avalúo:	\$ 5754,86		
Superficie:	200 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar # 06	Solar # 08	Calle 2	Solar # 13
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 5877, de los predios 09 03 50 004 006 031 007 000 000 000, en donde la Ing. Marcela Navarrete Jefe técnico de Gestión de Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-0737-M de fecha 13 de mayo de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 043, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del predio con código 09 03 50 004 006 031 007 000 000 000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de los bienes a favor del poseionario.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8040**, donde refleja que el **Solar # 07, de la Manzana "31"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 06 con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 8 con 20 metros; **Por el Este**, Calle 2, con 10.00 metros; y, **Por el Oeste**, Solar 13, con 10.00 metros; con una superficie **200 metros cuadrados**; se encuentran a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao y fue adquirido mediante Resolución Administrativa de Partición y Adjudicación del sector la Beatriz, emitido por el GAD Municipal de Balao, de fecha 14 de septiembre de 2018, Protocolizada en la Notaría Primera del Cantón Balao, el 04 de octubre de 2018, inscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Balao, el 6 de noviembre de 2018.

4.- Conclusión y recomendación. - En el marco de los antecedentes expuestos, de la documentación presentada por el solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión del administrado en relación a la adjudicación del **solar 07 de la manzana 31** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto el **SR. ORELLANA ARMIJOS MILTON IVAN** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señor y dueño por



[Handwritten signature]

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 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 # 07, de la Manzana "31", identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-031-007-000-000-000; 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. -



Informe legal No. 179-PSM-GADMB-2026

Balao, 22 de junio del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. -



En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la unificación de lotes de terrenos rurales, ubicados en el sector "La María", jurisdicción del cantón Balao, provincia del Guayas; solicitado por la Compañía PRAENOSA S.A.

1.- **Antecedentes.-** con Solicitud en Especie Valorada No. 0064033, de fecha 29 de abril de 2026, la Sra. Eugenio Zonalila Molina Terranova, en calidad de representante legal de la Compañía PRAENOSA S.A., solicita al GAD Municipal de Balao, la unificación de lotes de terrenos, lo que se identifican con los siguientes códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000, No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-248-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-249-000-000-000, predios ubicados en el sector "La María", de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A.

1.1.- Mediante memorando No. GADMB-SG-2025-3930-M, de 29 de abril del 2026, emitido por la Ab. Johana A. Llor De La Cruz, Secretaria General del GAD Municipal, traslada la solicitud en Especie Valorada No. 0064033, a los diferentes departamentos que interviene en el trámite de unificación de lotes.

2.- **Base legal del tema.-** El Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley.

2.1.- El No 2 del Art. 264 de la Carta Magna del Estado, señala 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; y que, en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales; de acuerdo a lo señalado en el inciso Segundo del No 14 de la misma disposición constitucional.

2.3.- El Art. 5 del COOTAD., establece que la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.

2.4.- El Art. 483 del Código Municipal antes señalado, indica que el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el órgano legislativo del gobierno municipal o metropolitano correspondiente, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial de los gobiernos municipales o metropolitanos. En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración

2





municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes.

2.- Desarrollo.

2.1.- De la Información Registral.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 11044**, de fecha 15 de abril de 2026, emitida por la Ab. Cecilia Salazar González en calidad de Registradora de la Propiedad del Cantón Balao, se constata que el predio **LOTE No. 01-L Fracción**, ubicado en el sector “La María”, de la jurisdicción del cantón Balao, es de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: Lote de terreno de Cia. Surgesa S.A., con 206,16 m., 231,78 m., 643,44 m.; Lote de terreno N° 01 Fraccionado, con 20,02 m.; por el **SUR**: Lote de terreno Cia. Surgesa S.A., con 994,12 m.; por el **ESTE**: Lote de terreno N° 01 Fraccionado, con 491,59 m.; Lote de terreno N° 01-K, con 223,98 m., 393,72 m., 211,51 m.; y, por el **OESTE**: Lote N° 01-M Fracción, con 46,48 m., 1249,49 m. **ÁREA**: 1436.448,88 metros cuadrados - 143,6449 ha.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 11045**, de fecha 15 de abril de 2026, emitida por la Ab. Cecilia Salazar González en calidad de Registradora de la Propiedad del Cantón Balao, se constata que el predio **LOTE No. 01-M Fracción**, ubicado en el sector “La María”, de la jurisdicción del cantón Balao, es de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: Lote de terreno de Cia. Surgesa S.A., con 213,64 m., 580,74 m., 144,03 m., 25,61 m.; por el **SUR**: Lote de terreno Cia. Surgesa S.A., con 783,62 m., 105,70 m., 59,27 m.; por el **ESTE**: Lote N° 01-L Fracción, con 1.249,49 m., 46,48 m.; y, por el **OESTE**: Lote N° 01-N Fracción, con 60,21 m., 24,14 m., 1.055,61 m., 110,44 m., 110,36 m. **ÁREA**: 1150.886 m² - 115,0886 ha.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 11046**, de fecha 15 de abril de 2026, emitida por la Ab. Cecilia Salazar González en calidad de Registradora de la Propiedad del Cantón Balao, se constata que el predio **LOTE No. 01-N Fracción**, ubicado en el sector “La María”, de la jurisdicción del cantón Balao, es de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: Lote de terreno de Cia. SURGESA S.A., con 489,65 m., 754,65 m., 122,40 m.; por el **SUR**: Cia. Surgesa S.A., con 592,98 m.; Lote N° 01-Ñ Fracción, con 889,27 m.; por el **ESTE**: Lote N° 01-M Fracción, con 110,36 m., 110,44 m., 1.055,61 m., 24,14 m., 60,21 m.; y, por el **OESTE**: Lote de terreno Área Protegida (MANGLAR), con 555,04 m., 8,00 m., 37,16 m., 163,45 m.; **ÁREA**: 1439.952,68 m² - 143,9953 ha.

Mediante **Ficha Registral – Bien Inmueble # 11047**, de fecha 15 de abril de 2026, emitida por la Ab. Cecilia Salazar González en calidad de Registradora de la Propiedad del Cantón Balao, se constata que el predio **LOTE No. 01-Ñ Fracción**, ubicado en el sector “La María”, de la jurisdicción del cantón Balao, es de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., con los siguientes medidas y dimensiones: por el **NORTE**: Lote de terreno Área PROTEGIDA (MANGLAR), 83,61 m.; Lote N° 01-N Fracción, con 889,27 m.; por el **SUR**: Lote de terreno Cia. Surgesa S.A., con 16,76 m., 235,94 m., 70,87 m., 325,85 m., 71,02 m., 354,19 m.; por el **ESTE**: Lote de terreno Cia. SURGESA S.A., con 13,44 m., 13,53 m., 10,51 m., 781,26 m., 25,09 m.; Y, por el **OESTE**: Lote de terreno de Luis Miguel Encalada, con 613,53 m.; Lote de terreno Área PROTEGIDA (MANGLAR), con 268,57 m., 8,45 m., 15,52 m.; **ÁREA**: 926843.45 m² - 92,6844 ha.

2.2.- De los Certificados de Línea de Fábrica.





Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 6056**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000, se observa lo siguiente: *“el predio colinda al este con una servidumbre de paso, la cual presenta un ancho aproximado de 12 metros y se extiende hasta la parte del mismo,*

Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 6057**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000, se observa lo siguiente: *el predio colinda al sur con una servidumbre de paso con un ancho aproximado de 12 metros,*

Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 6058**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-248-000-000-000, se observa lo siguiente: *el predio colinda al sur con una servidumbre de paso, con un ancho aproximado de 12 metros,*

Mediante **Certificado de Línea de Fábrica No. 6059**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido por la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, en relación al predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-249-000-000-000, se observa lo siguiente: *el predio colinda al este con una servidumbre de paso, la cual presenta un ancho aproximadamente de 12 metros y se extiende hasta la parte sur mismo.*

2.3.- De los Certificados No Afectación

Mediante **Certificado de no afectación # 6052**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2070, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas; además, se observa que el lote colinda al norte, este y sur con canales, con un ancho aproximado de 10m, sin que esto constituya afectación al predio.

Mediante **Certificado de no afectación # 6053**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2070, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas; además, se observa que el lote colinda al norte y sur con canales, con canales, con un ancho aproximado de 10 metros, sin que esto constituya afectación al predio.

Mediante **Certificado de no afectación # 6054**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-248-000-000-000, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2070, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas; además, se observa que el lote colinda al norte y sur con canales, con un ancho aproximado de 10 m, sin que esto constituya afectación al predio.





Mediante **Certificado de no afectación # 6055**, de fecha 22 de abril de 2026, emitido la Dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, se informa que el predio identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-249-000-000-000, no está afectado dentro de los planes para la obra municipal, según el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Balao, 2020-2070, provincia del Guayas y Plan de uso y gestión de suelo del cantón Balao 2020-2031, provincia de Guayas; además, se observa que el predio colinda al norte, este y sur con canales, con un ancho aproximado de 10 m, sin que esto constituya afectación al predio.

2.4.- De los informes de los intervinientes.

Mediante memorando No. GADMB-DGPOT-CAyC-2025-194-M, de 07 de mayo de 2026, la Coordinación de Avalúos y Catastros, informa que los predios identificados con los códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000, No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-248-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-249-000-000-000, se encuentra a nombre de Compañía PRAENOSA S.A.

2.5.- Al respecto, el Ing. Iván Andalecio Jiménez Granda, en su calidad de Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, mediante memorando No. GADMB-DGPOTyPI-2026-0779, de 18 de junio de 2026, traslada el memorando No. GADMB-DGPOTyPI-CPPUyR-2026-073-M, de fecha 17 de junio de 2026, suscrito por el Arq. Jorge J. Torres Sagbay Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural; mediante el cual se informa: "7. Por efectos del proceso de fusión de lotes se propone: • Mantener el código predial del terreno de mayor extensión como referencia principal # 09 03 50 051 001 001 246 000 000 000 el cual una vez realizado el proceso se deberá actualizar de conformidad a la resolución respectiva debiendo seguir el proceso para dar de baja o a su vez reutilizar los códigos para tramites posteriores los que se indican a continuación: #09 03 50 051 001 001 247 000 000 000; 09 03 50 051 001 001 248 000 000 000; 09 03 50 051 001 001 249 000 000 000. 8. Se verifica que el predio objeto del proceso de unificación cuenta con acceso mediante: • Servidumbre de tránsito: adicionalmente el predio posee derechos de servidumbre registrados que facilitan su ingreso y conectividad con la vía principal de acceso optimizando y garantizando la conectividad entre el predio ya la carretera. • Dicha servidumbre de paso se encuentra ubicada en el sector sureste del predio. • Se observan varios puntos de ingreso, permitiendo la conexión con las diferentes áreas del terreno. 9. De conformidad a lo descrito en los literales anteriores respecto a la unificación de los lotes identificados como LOTE N.º 01-L, LOTE N.º 01-M, LOTE N.º 01-N y LOTE N.º 01-Ñ, pertenecientes a COMPAÑIA PRAENOSA S.A., como resultado del proceso se conforma un único predio denominado "Lote de Terreno Unificado", con una superficie total de 495,4112 hectáreas, con linderos definidos respecto de los predios colindantes y áreas protegidas contiguas. 10. De conformidad a lo descrito en los anteriores literales se sugiere que es procedente la unificación de dichos lotes". Además describe lo siguiente:

LOTE No. 01-L Fracción

Según certificado de registro de la propiedad.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-L FRACCIÓN		
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 001 246 000 000 00		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	LOTE DE TERRENO DE CIA. SURGESA S.A.,	206,16
		231,78
		643,44
	LOTE DE TERRENO N°01 FRACCIONADO	20,02





SUR:	Lote de terreno C.I.A SURGES S.A	994.12
ESTE:	Lote de terreno N°01 Fraccionado	491.59
		223.98
		393.72
		211.51
OESTE:	Lote de terreno N°01-M Fracción	1249.49
SUPERFICIE: 1436,448,88 – 143,6449 ha		
Fuente: Ficha Registral -Bien Inmueble # 11044		

Según levantamiento planimétrico.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-L FRACCIÓN			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	Suma total
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04 con Lote de terreno C.I.A SURGES S.A con	206.16 231.78 643.44	1081.38 m
	Del P05-P06-P07 Con Lote de terreno N°01 Fraccionado; con	5.75 10.02 4.25	20.02 m
SUR:	Del P14-P15-P16-P17 con Lote de terreno C.I.A SURGES S.A; con	12.54 12.41 969.17	994.12 m.
ESTE:	Del P07-P08 con Lote de terreno N°01 Fraccionado;	491.59 m.	-----
	Del P09-P10-P11-P12-P13-P14 con Lote de terreno N°01-k; con	213.19 10.79 393.72 182.83 4.66 24.02	829.21 m.
OESTE:	Del P17-P18-P19 con Lote de terreno N°01-M Fracción con	46.48 1237.70 11.79	1295.97 m
SUPERFICIE: 1.436.448,88 m² - 143,6449 has.			
Fuente: Levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Galo Sánchez Rodas			





LOTE No. 01-M Fracción

Según certificado de registro de la propiedad.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-M FRACCIÓN		
Código Predial actual: 09 03 50 051 001 001 247 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Lote de terreno de Cia. Surgesa S.A., con	213,64
		580,74
		144,03
		25,61
SUR:	Lote de terreno Cia. Surgesa S.A., con	783,62
		105,70
		59,27
ESTE:	Lote N°01-L Fracción, con	1.249,49
		46,48
OESTE:	Lote N°01-N Fracción, con	60,21
		24,14
		1.055,61
		110,44
		110,36
SUPERFICIE: 1150.886 m2 – 115,0886 has		
Fuente: Ficha Registral – Bien Inmueble # 11045		

Según levantamiento planimétrico.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-M FRACCIÓN			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	Total
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04-P05 con Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	213.64	964,02 m
		580.74	
		144.03	
		25.61	
SUR:	Del P08-P09-P10-P11 con Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	783.62	948,59 m
		105.70	
		59.27	
ESTE:	Del P05-P06-P07-P08 con Lote de terreno N°01-L Fracción; con	1249.49 46.48	1295,97m
OESTE:	Del P11-P12-P13-P14-P15-P16-P17-P18 con Lote de terreno N°01-N Fracción; con	60.21	1360,76m.
		24.14	
		1055.61	
		110.44	
		110.36	
SUPERFICIE: 1.150.866,35 m2 – 115,0866 has			
Fuente: Levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Galo Sánchez Rodas			
			





LOTE No. 01-N Fracción

Según certificado de registro de la propiedad.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-N FRACCIÓN		
Código Predial actual:09 03 50 051 001 001 248 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Lote de terreno de Cia. SURGESA S.A., con	489,65
		754,65
		122,40
SUR:	Cia. SURGESA S.A., con	592,98
	Lote N°01-N Fracción, con	889,27
ESTE:	Lote N°01-M Fracción, con	110,36
		110,44
		1.055,61
		24,14
		60,21
OESTE:	Lote de terreno Área Protegida (MANGLAR)	555,04
		8,00
		37,16
		163,45
SUPERFICIE: 1.439.952,68 m² - 143,9953 ha		
Fuente: Ficha Registral -Bien Inmueble # 11046		

Según levantamiento planimétrico.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-N FRACCIÓN			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	Total
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	489,65	1366,70 m.
		754,65	
		122,40	
SUR:	Del P11-P12 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	592,98 m.	-----
	Del P12-P13-P14 con Lote de terreno N°01-N fracción; con	45,80 843,47	889,27m
ESTE:	Del P04-P05-P06-P07-P08-P09-P10-P11 con Lote de terreno N°01-M Fracción; con	110,36 110,44 1055,61 24,14 52,63 3,63 3,95	1360,76 m
OESTE:	Del P14-P15-P16-P17-P18-P19-P20 con Lote de terreno Área Protegida (manglar); con	2,19 30,02 522,90 8,00 37,16 143,64 19,81	763,65 m





LOTE No. 01-Ñ Fracción
Según certificado de registro de la propiedad.

Nombre del Predio: LOTE N° 01-Ñ FRACCIÓN		
Código Predial actual:09 03 50 051 001 001 249 000 000 000		
LINDEROS Y MESURAS:		
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)
NORTE:	Lote de terreno Área Protegida (manglar)	83,61
	Lote de terreno N°01-N Fracción, con	889,27
SUR:	Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	16,76
		235,94
		70,87
		325,85
		71,02
		354,19
ESTE:	Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	13,44
		13,53
		10,51
		781,26
		25,09
OESTE:	Lote de terreno Sr. Luis Miguel Encalada, con	613,53
	Lote de terreno Área Protegida (MANGLAR)	268,57
		8,45
		15,52
SUPERFICIE: 926.843,45 m² - 92,6844 ha		
Fuente: Ficha Registral –Bien Inmueble # 11047		

Según levantamiento planimétrico.



Nombre del Predio: LOTE N° 01-N FRACCIÓN			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	Total
NORTE:	Del P01-P02 con Arca protegida(manglar)	83.61 m	
	Del P02-P03 con Lote de terreno N°01-N fracción: con.	889.27 m	
SUR:	Del P07-P08-P09-P10-P11-P12-P13-P14 con Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	16.76	1074.63 m
		235.94	
		70.87	
		325.85	
		71.02	
ESTE:	Del P03-P04-P05-P06-P07 con Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con.	354.19	843.83 m
		13.44	
		13.53	
		10.51	
		781.26	
OESTE:	Del P14-P15 con Lote de terreno Sr. Luis Miguel Encalada; con	25.09	-----
		613.53	
	Del P15-P16-P17 con Lote de terreno Área Protegida (manglar)	268.57	292.54 m
	8.45		
		15.52	
SUPERFICIE: 926.843,45 m² - 92,6844 ha			
Fuente: Levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Galo Sánchez Rodas			
			

Se describe conforme constará posterior a la unificación:

Nombre del Predio: LOTE DE TERRENO UNIFICADO COMPAÑIA PRAENOSA S.A. (LOTE N° 01-L; LOTE N° 01-M; LOTE N° 01-N; LOTE N° 01-N)			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	TOTAL
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04-P05-P06-P07-P08-P09-P10-P11 con Lote de terreno C.I.A SURGESA S.A; con	489.65	3412.1 m
		754.65	
		122.40	
		213.64	
		580.74	
		144.03	

[Handwritten signature]

		25.61 206.16 231.78 643.44	
	Del P11-P14 con Lote de terreno N°01-N fracción; con	5.75 10.02 4.25	20.02 m
SUR:	Del P21-P22-P23-P24-P25-P26-P27-P28-P29-P30-P31-P32-P33-P34-P35-P36-P37-P38-P39 con Lote de terreno C.I.A SURGES S.A; con	12.54 12.41 969.17 783.62 105.70 59.27 592.98 13.44 13.53 10.51 781.26 25.09 16.76 235.94 70.87 325.85 71.02 354.19	4454.15m
ESTE:	Del P14-P15 con Lote de terreno N°01-N fracción; con	491.59 m	-----
	Del P15-P16-P17-P18-P19-P20-P21 con Lote de terreno N°01-k fracción	213.19 10.79 393.72 182.83 4.66 24.02	829.21 m
OESTE:	Del P39-P40 con Lote de terreno Sr. Luis Miguel Encalada; con	613.53 m	-----
	Del P40-P41-P42-P43-P44-P45-P46-P47-P48 con Lote de terreno Área Protegida (MANGLAR); con	268.57 8.45 15.52 83.61 555.12 8.00 37.16 143.64 19.81	1139.88m
SUPERFICIE: 495,4112 has			
			



3.- **Análisis.**- De la documentación del expediente que antecede, se establece que de la Compañía PRAENOSA S.A., es propietaria del los predios (**LOTE No. 01-L Fracción, LOTE No. 01-M Fracción, LOTE No. 01-N Fracción, LOTE No. 01-Ñ Fracción**), ubicados en el sector "La María", de la jurisdicción del cantón Balao, identificados con códigos catastrales No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-248-000-000-000; No. 09-03-50-051-001-001-249-000-000-000; conforme se lo ha acreditado con los certificados otorgados por el Registro de la Propiedad del cantón Balao; por lo que la compañía, presenta los comprobantes de impuestos por los que se han cancelado los impuestos de predios rural; certificado de no adeudar; y además se acompañan las certificaciones de línea de fábrica; certificado de no afectación; y levantamiento planimétrico con la respectiva firma de responsabilidad técnica; de la propuesta de unificación; la que de acuerdo a lo señalado en el Art. 483 es un ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes a través de una resolución del órgano legislativo municipal; con la finalidad de consolidar dos o más lotes de terrenos; para lo cual se ha acompañado la propuesta de unificación de los solares de propiedad del solicitante; lo cual ha sido sometido a la verificación técnica de la Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional; la cual a través de la Coordinador de Planeamiento de Proyectos Urbano y Rural, ha emitido el informe respectivo de procedencia técnica de lo solicitado; considerando que se debe mantener el código predial No. 09-03-50-051-001-001-246-000-000-000; y dar de baja los códigos de lotes de terreno que se unifican; por lo que de todo lo analizado, se considera que es procedente técnica y legalmente la unificación de los lotes de terrenos descritos en el informe emitido por el área técnica del GAD Municipal.

4.- **Conclusión y recomendación.** - La unificación de lotes, desde un punto de vista técnico-legal, se refiere a la consolidación de dos o más predios colindantes del mismo propietario, en uno de mayor tamaño, cumpliendo con la normativa urbanística y catastral vigente. Este proceso requiere la aprobación de la municipalidad correspondiente, a través de un informe técnico, resolución o certificado, y la inscripción en el Registro de la Propiedad; por lo que, con los antecedentes expuestos, y del análisis de la documentación adjunta al trámite, y la información técnica emitida por las áreas municipales correspondientes, bajo el sustento legal de Art. 483 del COOTAD, soy del criterio a) que es procedente Rectificar y Regularizar la diferencia de área del Predio denominado **LOTE No. 01-M Fracción**, ubicado en el sector "La María", de la jurisdicción del cantón Balao, de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., identificado con código catastral No. 09-03-50-051-001-001-247-000-000-000, ya que de acuerdo al título de propiedad el bien consta con una superficie de 1150.886 metros cuadrados - 115,0886 hectáreas, pero según levantamiento planimétrico presentado por el administrado, y verificado en el sitio, se establece que el predio antes descrito, tiene un área actual de 1.150.866,35 metros cuadrados - 115,0866 hectáreas; el que queda rectificado por diferencia de área, de conformidad levantamiento planimétrico y el memorando No. GADMB-DGOTyPI-CPPUyR-2026-073-M; con los siguientes, linderos y dimensiones actuales:

Nombre del Predio: LOTE N° 01-M FRACCIÓN			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	Total
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04-P05 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	213.64	964.02 m
		580.74	
		144.03	
		25.61	
SUR:	Del P08-P09-P10-P11 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	783.62	948.59 m
		105.70	
		59.27	
ESTE:	Del P05-P06-P07-P08 con Lote de terreno N°01-L Fracción; con	1249.49	1295.97m
		46.48	



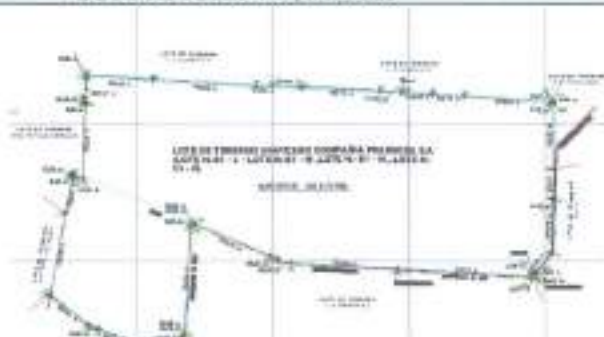


OESTE:	Del P11-P12-P13-P14-P15-P16-P17-P18 con Lote de terreno N°01-N Fracción; con	60.21 24.14 1055.61 110.44 110.36	1360,76m.
SUPERFICIE: 1.150.866,35 m ² – 115,0866 has			
Fuente: Levantamiento planimétrico realizado por el Ing. Galo Sánchez Rodas			

b) es procede unificar los predios: (**LOTE No. 01-L Fracción, LOTE No. 01-M Fracción, LOTE No. 01-N Fracción, LOTE No. 01-Ñ Fracción**), ubicados en el sector “La María”, de la jurisdicción del cantón Balao, de propiedad de la Compañía PRAENOSA S.A., el que, quedará forme a con la siguiente denominación, linderos y dimensiones, con área de 495,4112 hectáreas:

Nombre del Predio: LOTE DE TERRENO UNIFICADO COMPAÑÍA PRAENOSA S.A. (LOTE N° 01-L; LOTE N° 01-M; LOTE N° 01-N; LOTE N° 01-Ñ)			
LINDEROS Y MESURAS:			
ORIENTACIÓN	COLINDANTES	MEDIDAS (m.)	TOTAL
NORTE:	Del P01-P02-P03-P04-P05-P06-P07-P08-P09-P10-P11 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	489.65 754.65 122.40 213.64 580.74 144.03 25.61 206.16 231.78 643.44	3412,1 m
	Del P11-P14 con Lote de terreno N°01-N fracción; con	5.75 10.02 4.25	20,02 m
SUR:	Del P21-P22-P23-P24-P25-P26-P27-P28-P29-P30-P31-P32-P33-P34-P35-P36-P37-P38-P39 con Lote de terreno C.LA SURGESA S.A; con	12.54 12.41 969.17 783.62 105.70 59.27 592.98 13.44 13.53 10.51 781.26 25.09	4454,15m



		16.76 235.94 70.87 325.85 71.02 354.19	
ESTE:	Del P14-P15 con Lote de terreno N°01-N fracción; con	491.59 m	-----
	Del P15-P16-P17-P18-P19-P20-P21 con Lote de terreno N°01-k fracción	213.19 10.79 393.72 182.83 4.66 24.02	829.21 m
OESTE:	Del P39-P40 con Lote de terreno Sr. Luis Miguel Encalada; con	613.53 m	-----
	Del P40-P41-P42-P43-P44-P45-P46-P47-P48 con Lote de terreno Área Protegida (MANGLAR); con	268.57 8.45 15.52 83.61 555.12 8.00 37.16 143.64 19.81	1139.88m
SUPERFICIE: 495,4112 has			
			

Que una vez aprobado por el Concejo Municipal, la resolución se la deberá protocolizará, e inscribir en el Registro de la Propiedad; y posteriormente, realizarse los correspondientes justos prediales en el catastro municipal.

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. -