



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL
CON FINES DE EXPROPIACIÓN
No GADMB-0356-A-2026-DUP.**

Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 323, de la Constitución de la República del Ecuador, consagra: "Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, las instituciones del Estado, por razones de utilidad pública o interés social y nacional, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y pago de conformidad con la ley. Se prohíbe toda forma de confiscación.";

Que, el Art. 264 de la misma Carta Magna, dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 3. Planificar, construir y mantener la vialidad urbana.";

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

Que, el artículo 226 de la misma norma suprema, determina: Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el numeral 1 y el literal l) del numeral 7 del Art. 76 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que corresponde a la autoridad administrativa o judicial garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las personas; y, que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados;

Que, los Arts. 446 y 447 del COOTAD., establecen que con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, los gobiernos regionales, provinciales, metropolitanos y municipales, por razones de utilidad pública o interés social, podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la ley (...). Para realizar expropiaciones, las máximas autoridades administrativas de los gobiernos regional, provincial, metropolitano o municipal, resolverán la declaratoria de utilidad pública, mediante acto debidamente motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o



[Handwritten signature]



bienes requeridos y los fines a los que se destinará. A la declaratoria se adjuntará el informe de la autoridad correspondiente de que no existe oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido, el certificado del registrador de la propiedad, el informe de valoración del bien; y, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para proceder con la expropiación;

Que, el Art. 274 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: “Los gobiernos autónomos descentralizados son responsables por la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras que les corresponda ejecutar para el cumplimiento de las competencias que la Constitución y la ley les reconoce, de acuerdo con sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas, en lo que fuere aplicable, de las intervenciones entre los distintos actores públicos y de la sociedad de su territorio.”;

Que, el mismo cuerpo legal, en su Art. 60 se refiere a las atribuciones del alcalde o alcaldesa y señala: “Le corresponde al alcalde o alcaldesa, dispone: a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; (...);

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 59 del, establece: - El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones previstas en la ley de la materia electoral.;

Que, el artículo 55 literal d) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) c) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana;”;

Que, el Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, establece que el para la adquisición de un bien inmueble, las máximas autoridades de las instituciones públicas resolverán declararlo de utilidad pública o de interés social, mediante acto debidamente motivado en el que constará, en forma obligatoria, la necesidad pública, la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará(...) A la declaratoria se adjuntará el certificado emitido por el Registro de la Propiedad, el avalúo establecido por el respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano u órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, la certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto, y el anuncio del proyecto, en el caso de construcción de obras, de conformidad con la Ley que regula el uso y gestión del suelo(...) La resolución de la máxima autoridad que contenga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, será notificada a los propietarios del o los bienes expropiados, a los acreedores, si los hubiere; y, al Registrador de la Propiedad, dentro del término de tres (3) días contados desde su expedición.

Que, el Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, en su Art. 216, en su parte pertinente, textualmente establece: “Declaratoria de utilidad pública.- Salvo disposición legal en contrario, la declaratoria de utilidad pública o de interés social sobre bienes de





propiedad privada será resuelta por la máxima autoridad de la entidad pública, con facultad legal para hacerlo, mediante acto motivado en el que constará en forma obligatoria la individualización del bien o bienes requeridos y los fines a los que se destinará. Se acompañará a la declaratoria el correspondiente certificado del registrador de la propiedad.”;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 115 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, ninguna entidad u organismo público podrán contraer compromisos, celebrar contratos, ni autorizar o contraer obligaciones, sin la emisión de la respectiva certificación presupuestaria.;

Que, el Art. 60 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo determina que “los instrumentos para regular el mercado del suelo “establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, al anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo”;

Que, el Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que “el anuncio del proyecto es el “instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras. El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación. En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, a los propietarios de los predios afectados y al registrado de la propiedad”;

Que, con fecha 2 de julio del 2025, el GAD Municipal de Balao, se suscribió el contrato No CDC-GADMDB-2025-002, de Consultoría para la Elaboración de Estudios y Diseños para la Regeneración de la Vía de Ingreso al Cantón Balao, desde la Unidad Educativa Balao, hasta el Monumento al Cangrejo; obra de la primera fase, que fue contratada mediante contrato No LICO-GADMDB-2026-001 “REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO, DESDE LA UNIDAD EDUCATIVA DEL MILENIUM HASTA EL TERMINAL DE BUSES, FASE I, ABSCISAS 0+0330 HASTA 1+093.50”, del 29 de abril del 2026;

Que, con informe del memorándum No GADMB-DGOTyPPI-2026-0830-M del 30 de junio del 2026, el Director de Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, realiza la entrega a la máxima Autoridad Municipal, el informe al proceso de individualización del predio que consta como contribuyente la compañía Agrobalo S.A.,





de una superficie de 73.168,08 m²., con clave catastral 90 03 50 051 001 001 023 000 000, basado en la consultoría para la elaboración de estudios y diseño para la regeneración de la vía de ingreso al cantón Balao, en la segunda fase, desde la Unidad Educativa Milenium, hasta la Unidad Educativa Balao; para lo cual se ha individualizado un lote de terreno al margen de la carretera de ingreso a la cabecera cantonal de Balao, de una superficie de 3.671,19 m²., con clave urbana No 09 0350 002 002 024 001 000 000 000.

Que, el predio individualizado de un lote de terreno al margen de la carretera de ingreso a la cabecera cantonal de Balao, de una **superficie de 3.671,19 m².,** con clave urbana No 09 0350 002 002 024 001 000 000 000; de propiedad de la Compañía Agrobalao, según **ficha registral No 7571**, de un lote de terreno de mayor extensión; del que va a ser objeto de expropiación, para la construcción de la segunda fase de regeneración urbana del ingreso a la cabecera cantonal de Balao; con los siguientes linderos y dimensiones: Al norte, de Pg - PI CON PARTE DEL PREDIO AREA RURAL EN 59.24 m; 35.58 m.; Al sur, de P41 - Po CON MINISTERIO DE EDUCACIÓN EN 11.98 m.; Al este, de Po- PI CON CARRETERO SAN CARLOS - BALAO EN 96.75 m; 30.41 m; 115.01 m; 11.26 m; 27.82 m; 20.07 m; 55.72 m; y, Oeste, de P41- Pg EN FORMA IRREGULAR CON LOTE DESTINADO A VIA SAN CARLOS EN 21.21 m; 86.54 m; 101.48 m; 2131.96 m; 30.74 m.

Que, el Coordinador de Avalaos y Catastros, con memorándum No GADMB-DGOTyPI-CAYC-2026-316-M del 23 de julio del 2026, ha realizado el avalúo del predio urbano identificado con la clave catastral No 09 03 50 002 002 024 001 000 000 000; que es parte de la propiedad de la Compañía Agrobalao; ubicado contigua a la carretera de ingreso a la cabecera cantonal de Balao; de una superficie de 3.671,19 m²., con un avalúo según la Ordenanza respectiva de USD\$11.023,19; y un cerramiento perimetral con bloques de aliviamiento de 200.13 m²., con un avalúo de USD\$7.793,06; que suma un avalúo total de **USD\$18.816,25.**

Que, con memorándum No GADMB-DGF-2026-1125-M del 27 de julio del 2026, suscrito por el Director de Gestión Financiera, informa al Director de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, informa a la Máxima Autoridad, y al Director de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional Municipal, que si existen los fondos suficientes y disponibles en la Partida N.º. 8.4.03.01 "Terrenos (Expropiación)" del Grupo "Bienes de Larga Duración (Propiedades Planta y Equipo)" del Subgrupo "Expropiaciones de Bienes" del programa 3.7.1 Planificación y Desarrollo, para financiar "Expropiación de un área de un bien inmueble ubicado en el sector LA MARÍA, identificado con clave catastral 09 03 50 002 002 024 001 000 000 000 Como resultado de individualización de **3671,19 m²**; área a afectarse"; por un monto de **\$18.816,25** (Dieciocho mil ochocientos dieciséis con 25/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Que, sobre el lote de terreno de mayor extensión de propiedad de la Compañía Agrobalao S.A., contenido en la ficha registral No 7571 del Registro de la Propiedad del Cantón Balao, se establece la existencia a tomo 1, folios 98 al 107 del 17 de abril del 2019, que el predio ha sido constituido en hipoteca abierta, a favor del Banco Internacional S.A.; por lo que debe ser notificada la entidad financiera acreedora.





Que, con fecha 14 de agosto del 2026, la señora Sandy Gómez Quezada, Alcaldesa del GAD Municipal de Balao, expidió RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE PROYECTO No GADMB-0301-A-2026, de la segunda fase de la obra de REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO; aceptando para el efecto los informes técnicos, las descripciones y definiciones realizadas en el presente proyecto; en cumplimiento con lo previsto en el artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo;

Que, con oficio No GADMB-SG-2026-0420-O del 18 de agosto del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal de Balao, realizó la notificación a la Compañía Agrobalo S.A., de la RESOLUCIÓN DE ANUNCIO DE PROYECTO No GADMB-0301-A-2026, de la segunda fase de la obra de REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO; en las instalaciones administrativas de la referida compañía, ubicada en esta cabécar cantonal de Balao;

Que, con oficio No GADMB-SG-2026-0421-O del 18 de agosto del 2026, la Secretaria General del GAD Municipal de Balao, realizo la notificación al Banco Internacional-Agencia Machala, la resolución de ANUNCIO DE PROYECTO No GADMB-0301-A-2026, de la segunda fase de la obra de REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO; en la oficina de la Agencia de la ciudad de Machala; una vez que en la ficha registral No 7571, aparece como acreedor hipotecario de Agrobalo S.A.;

Que, el representante legal de la Compañía Agrobalo S.A., con oficio No AGROBALAO-GG-2026-001-O del 21 de agosto del 2026, receptada en la Secretaria General del GAD Municipal, el 27 de agosto del 2026; en la que se deja constancia que **no hay objeción** a la resolución No GADMB-A-0320-2026 del 14 de agosto del 2026; con la que se notifico con el Anuncio del proyecto de la Segunda Fase de la Obra de Regeneración Urbana del Ingreso a la Cabecera Cantonal de Balao; y,

En uso de las atribuciones y facultades legales conferidas en la Constitución de la República del Ecuador, en especial los Arts. 60 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, en mi calidad de Alcaldesa y máxima autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

RESUELVO:

Art. 1.- Declarar de Utilidad Pública y de Interés Social, con fines de expropiación y de ocupación inmediata a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, la superficie de terreno de 3.671,19 m²., con clave catastral urbana No 09 0350 002 002 024 001 000 000 000; que según ficha Registral No 7571, es de propiedad de la Compañía Agrobalo S.A.; con los siguientes linderos y dimensiones:

Al norte, de Pg - PI CON PARTE DEL PREDIO AREA RURAL EN 59.24 m; 35.58 m.;

Al sur, de P41 - Po CON MINISTERIO DE EDUCACIÓN EN 11.98 m.;

Al este, de Po- PI CON CARRETERO SAN CARLOS - BALAO EN 96.75 m; 30.41 m; 115.01 m; 11.26 m; 27.82 m; 20.07 m; 55.72 m; y,



7



Oeste, de P41- Pg EN FORMA IRREGULAR CON LOTE DESTINADO A VIA SAN CARLOS EN 21.21 m; 86.54 m; 101.48 m; 2131.96 m; 30.74 m.

Con un avalúo catastral de USD\$**18.816,25** (Dieciocho mil ochocientos dieciséis con 25/100 dólares de los Estados Unidos de América); conforme al levantamiento planimétrico, y certificación presupuestaria, que forma parte de la presente resolución.

Art. 2.- Destinar el área afectada del bien inmueble, motivo de la declaratoria de utilidad pública para la ejecución del Proyecto denominado REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO; en su segunda fase; conforme a lo dispuesto en los Art. 447 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Para tal efecto, se agrega como documentos habilitantes de este acto administrativo, los siguientes:

- a) Anuncio del proyecto;
- b) Certificado del Registrador de la Propiedad; y,
- c) Certificación presupuestaria acerca de la existencia y disponibilidad de los recursos necesarios para el efecto.

Art. 3.- Indemnizar a la Compañía **AGROBALAO S.A.**, con R. U. C. 0992419857001, a través de su representante legal, propietaria del bien inmueble, por concepto de Declaratoria de Utilidad Pública, del lote de terreno antes singularizado, con el valor de USD \$ 18.816,25 (**DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 25/100**), conforme a los datos contenidos en el Memorando Nro. GADMB-DGOTyPI-CAyC-2026-316-M del 23 de julio del 2026, suscritos por el Coordinador de Avalúos y Catastros; y lo dispuesto en los Arts. 61 y 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; que deberán ser cancelados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

Art. 4.- Disponer a la Dirección de Gestión Financiera, que del precio que cancele por indemnización el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, por el área afectada del bien inmueble declarado de utilidad pública, deduzca los valores que corresponda a la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario, de existir; y, los tributos: impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras, que se mantuvieran impagos; en estricto cumplimiento de lo que determina los incisos sexto y séptimo del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Art. 5.- Notificar con la presente Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, dentro de los tres días de haberse expedido, al representante legal de la Compañía AGROBALAO S.A., propietario del bien inmueble afectado, de acuerdo con lo prescrito en el tercer inciso del Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. La notificación se hará por cualquiera de los medios permitidos en el Art. 164 del Código Orgánico Administrativo, de lo cual se dejará constancia, con indicación del lugar, día y hora de la diligencia.

Art. 6.- Por cuanto de la ficha registral No 7571 otorgada por el Registro de las Propiedad y Mercantil del cantón Balao, se establece que el predio en toda su superficie, se encuentra constituido en Hipoteca, a favor del Banco Internacional S.A.; la Secretaria General del GAD Municipal de Balao, notificará a dicha institución Financiera, en la Agencia de la ciudad de Machala.





Art. 7.- Disponer a la Secretaría del Concejo Municipal, que notifique la presente Resolución de Declaratoria de Utilidad Pública, a la Dirección y Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional; Dirección de Gestión de Obras Públicas; y Dirección de Gestión Financiera del GAD Municipal de Balao; a fin de que tengan conocimiento de la presente resolución.

Art. 8.- Fijar el plazo de treinta (30) días posteriores a la notificación de la presente resolución para buscar un acuerdo directo entre el GAD Municipal, y la parte afectada, tiempo en el que se podrá convenir el precio justo, mismo que no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal, sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto, de acuerdo con lo prescrito en el primer y segundo inciso del Art. 62 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y, Art. 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo. De existir acuerdo se firmará el acta correspondiente, que se agregará a la escritura de transferencia de dominio, la que se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

Art. 9.- Disponer que la presente resolución, se inscriba en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao, de modo que el área del terreno declarado de utilidad pública quede libre, y se abstenga de inscribir cualquier acto traslativo de dominio o gravamen, salvo que sea a favor del Gad Municipal de Balao; en caso de embargo, secuestro o prohibición de enajenar, para los fines consiguientes, conforme lo previsto en el quinto inciso del Art. 61 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, concomitante con la disposición contenida en el inciso tercero del Art. 311 de su Reglamento General.

Art. 10.- Disponer a la Unidad de Sistemas proceda con la publicación de la presente Resolución Administrativa en la página web institucional www.municipiodebalao.gob.ec.

Art. 11.- Encargar la ejecución de la presente resolución a los siguientes funcionarios:

- a) De la notificación al propietario, a la Secretaria General del Concejo Municipal.
- b) De la negociación, a la Procuraduría Síndica Municipal; y la Dirección de Gestión Financiera del Gad Municipal de Balao.

De existir acuerdo se recogerá la firma del representante legal de la Compañía afectada por la presente resolución, en el Acta correspondiente y se remitirá a la Máxima Autoridad Municipal de Balao, para correspondiente suscripción y se continuará con el trámite para la transferencia de dominio mediante la respectiva Escritura Pública.

De no existir acuerdo, se emitirá un informe y el acta de imposibilidad de acuerdo a la Máxima Autoridad Municipal de Balao, a fin de que se continúe el procedimiento previsto en la Ley.

Art. 12.- Poner en conocimiento del Pleno del Concejo Municipal, en cumplimiento de lo dispuesto en el literal l) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización- COOTAD.

Dado y firmado en el Despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a treinta y un día del mes de agosto del dos mil veintiséis. -





Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada
ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

La presente resolución de DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL CON FINES DE EXPROPIACIÓN No GADMB-0356-A-2026-DUP, que fue expedida y suscrita por la señora Alcaldes del GAD Municipal de Balao, Sandy Katherine Gómez Quezada, el treinta y uno de agosto del dos mil veintiséis. Lo certifico. - Balao, 31 de agosto del 2026

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 274-6200



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