



Balao, 31 de agosto del 2026

CONVOCATORIA GADMB-035-SG-2026

Por disposición de la Señora Alcaldesa Sandy Katherine Gómez Quezada de conformidad a lo dispuesto por los Art. 318 y 60 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, me permito convocar a Sesión Ordinaria del Concejo Municipal a los señores Concejales del Cantón Balao: Dr. Luis Castro Chiriboga, Sra. Marcia Celi Cedillo, Sr. Juan Jaén Laines, Ab. Joselyn Patiño Fajardo, Ledo. Edder Villón Vélez, para el día **jueves 03 de septiembre del 2026**, a partir de las **14H00**, 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. 034, correspondiente a la Sesión Ordinaria de Concejo Municipal de fecha 27 de agosto del 2026.
3. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 16 de la manzana "37" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA CLOTILDE SUMBA CHUYA**, de acuerdo al informe Legal No. 259-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
4. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 01 de la manzana "33" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **MARIA ELENA SALTOS ANCHUNDIA**, de acuerdo al informe Legal No. 250-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos Zerna, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.
5. Aprobación de la Adjudicación de Bien Mostrenco del solar # 16 de la manzana "37" con el Código Catastral Urbano número 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, ubicado en la Lotización "La Beatriz" Jurisdicción del Cantón Balao, provincia del Guayas, solicitado por la señora **PRISCILLA LIZBETH ROMERO ROJAS**, de acuerdo al informe Legal No. 260-PSM GADMB-2026, suscrito por el Ab. Carlos





Zerna, Procurador Sindico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao.

6. Análisis y Aprobación en Primera Instancia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTON BALAO.**
7. Conocimiento de la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL CON FINES DE EXPROPIACIÓN No. GADMB-0356-A-2026-DUP, para ser utilizada en el proyecto de REGENERACION URBANA DEL INGRESO A LA CABECERA CANTONAL DE BALAO.

Atentamente,



Ab. Johana Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL

Copia: Archivo



Comercio 205 y
5 de Junio



(+593-4) 276-6300



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



Informe legal No 259-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 de agosto 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, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0060319; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. SUMBA CHUYA MARÍA CLOTILDE**, con cedula de identidad No. 0915495691; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8554-M de fecha 01 de octubre de 2025, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0060319; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. SUMBA CHUYA MARÍA CLOTILDE**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 16, de la Manzana "37"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGPYOT-2026-0045-M de 15 de enero de 2026, el Director de Gestión de Planificación Institucional y Ordenamiento Territorial, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGPYOT-CPIUYR-2026-015-M; y el memorando No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-0484-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1642-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 012, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, 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.-

SECRETARÍA
25 AGO 2026
[Firma]





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 las rías, 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,*

Q





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, la administrada **SRA. SUMBA CHUYA MARÍA CLOTILDE** solicitó la adjudicación del **solar N.º 16** de la **manzana 37**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20250903000P02050, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 29 de septiembre de 2025, en donde se afirma la posesión de por más de 16 años del solar 16 de manzana 37; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de María Rita Fajardo Campoverde y Piedra Pesantez Carmela Hortensia, quienes confirman que la 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-DGPYOT-2026-0045-M se informa sobre solar 16 de la manzana 37, con código predial No. 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, que “no está





afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGPYOT-CPPUYR-2026-015-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-DGPYOT-CAYC-2025-484-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGPYOT-CAYC-2025-35-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 037 016 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Área de Protección del MM.OO.PP; La Beatriz; Mz. 37 Solar 16		
Avalúo:	\$ 6938.58		
Superficie:	240 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #17	Solar #15	Solar # 5	Área de Protección de MM.OO.PP
24	24	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. 5377, del predio 09 03 50 004 006 037 016 000 000 000, en donde el coordinador de Gestión de Riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2025-1642-M de fecha 16 de diciembre de 2025, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 012, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posesionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8163**, donde refleja que el **Solar # 16, de la Manzana "37"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 17, con 24 metros; **Por el Sur**, Solar 15 con 24 metros; **Por el Este**, Solar 5, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Área de Protección del MM.OO.PP con 10 metros; con una superficie **240 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 la solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Sindica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 16 de la manzana 37** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. SUMBA CHUYA MARÍA CLEOTILDE** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este informe; dando cumplimiento a los requisitos exigidos en el artículo 16 de la Ordenanza Sustitutiva que Norma la



2



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 # 16**, de la **Manzana "37"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-037-016-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



Ab. Carlos Zerna Cadena

PROCURADOR SINDICO DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

C. c. concejales Urbanos,

Archivo, -





Informe legal No 250-PSM-GADMB-2026

Balao, 20 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –

GAD MUNICIPAL DE BALAO
SECRETARÍA

24 AGO 2026

11:30

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0064696; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. SALTOS ANCHUNDIA MARIA ELENA**, con cedula de identidad No. 0920216488; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2026-4996-M de fecha 29 de mayo de 2026, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0065696; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. SALTOS ANCHUNDIA MARIA ELENA**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 01, de la Manzana "33"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1122-M de 12 de agosto de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-226-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0284-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1053-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 049, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000, 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.-

2.1.- CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.3.- CÓDIGO CIVIL.

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

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

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

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

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

2.4.4.- El Art. 14.- Reconocimiento de la Tenencia.- "El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, en derecho, reconoce la tenencia de las personas que han permanecido en posesión pacífica, pública e ininterrumpida y notoria por más de cinco años, sobre los bienes



inmuebles ubicados dentro del perímetro urbano, zonas expansión urbana, centros poblados urbano, o de expansión urbana en la jurisdicción del cantón Balao, que son beneficiarios de la Titularización Administrativa, todas las personas naturales o jurídicas, de derecho público o privado, que no poseen título inscrito sobre la posesión de sus bienes, transferido por el GAD Municipal”.

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

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

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

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

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada **SRA. SALTOS ANCHUNDIA MARIA ELENA** solicitó la adjudicación del **solar N.º 01** de la **manzana 33**, ubicados en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01245, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 29 de mayo de 2026, en donde se afirma la posesión de por más de 19 años del solar 01 de manzana 33; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Valdez Sánchez Juan Teodoro y Fajardo Rodríguez Freddy Marcelo, quienes confirman que la 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-2026-1122-M se informa sobre solar 01 de la manzana 33, con código predial No. 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-226-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-2026-284-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-098-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 033 001 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle # 4; La Beatriz; Mz. 33 Solar 01		
Avalúo:	\$ 4602,07		
Superficie:	200 m ²		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Calle E	Solar #2	Calle 4	Solar #19
20	20	10	10

En tal sentido se observa que, con los informes indicados se da cumplimiento a la ordenanza antes referida, en específico en el art 17 numeral 1 literal "a" y "b"; respecto al literal "c", se adjunta la certificación de riesgo Nro. 6164, del predio 09 03 50 004 006 033 001 000 000 000, en donde la jefatura técnica de gestión de riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1053-M de fecha 10 de julio de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 049, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posesionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 8074**, donde refleja que el **Solar # 01, de la Manzana "33"**, ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Calle E, con 20 metros; **Por el Sur**, Solar 2 con 20 metros; **Por el Este**, Calle 4, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, Solar #19, con 10 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 la solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 01 de la manzana 33** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. SALTOS ANCHUNDIA MARIA ELENA** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este informe; dando



cumplimiento a 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 # 01**, de la **Manzana "33"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-033-001-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



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





Informe legal No 260-PSM-GADMB-2026

Balao, 24 de agosto del 2026

Sra.

Sandy Gómez Quezada

ALCALDESA DEL GAD MUNICIPAL DE BALAO

Ciudad. –


25/08/2026
16H01

En su Despacho:

Referencia: Criterio legal para la adjudicación de bien mostrenco, del predio identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000, solicitado mediante especie valorada No 0065816; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas, por la **SRA. ROMERO ROJAS PRISCILLA LIZBETH**, con cedula de identidad No. 0705416154; a lo cual me permito emitir el siguiente criterio legal.

1.- Antecedentes:

1.1.- Con memorándum No. GADMB-SG-2025-8554-M de fecha 01 de octubre de 2025, remite copia simple de la Especie Valorada No. 0060319; suscritos por la Secretaria General del GAD Municipal; en donde la **SRA. ROMERO ROJAS PRISCILLA LIZBETH**, solicita la adjudicación de bien mostrenco, del solar 16, de la Manzana "37"; ubicado en la Lotización La Beatriz, del recinto San Carlos, del cantón Balao, provincia del Guayas.

1.2.- Con memorándum No. GADMB-DGOTYPI-2026-1062-M de 04 de agosto de 2026, el Director De Gestión de Ordenamiento Territorial y Planificación Institucional, emite su informe correspondiente al predio con código 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000 asimismo traslada el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-215-M; y el memorando No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-0344-M.

1.3.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1197-M de fecha 12 de agosto de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 056, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000, 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.-

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 los 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 Síndica, 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 Síndica, el acto administrativo de adjudicación, con las respectivas copias certificadas de los anexos respectivos, con la finalidad de que los Protocolice en la Notaría Pública del Cantón; e inscriba en el libro respectivo del Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao; cuya tarifa única será de cincuenta dólares de Norte América.

3.- Análisis del tema.- De acuerdo a los antecedentes, la base legal antes citada y en observancia del fiel cumplimiento a la Ordenanza Sustitutiva que Norma la Regularización y Adjudicación Administrativa de los Bienes Mostrencos del Cantón Balao, se desprende que, la administrada **SRA. ROMERO ROJAS PRISCILLA LIZBETH** solicitó la adjudicación del **solar N.º 06** de la **manzana 19**, ubicado en la Lotización La Beatriz del recinto San Carlos, cantón Balao, provincia del Guayas, mediante la respectiva especie valorada antes detallada, en cumplimiento de la Ordenanza Sustitutiva que regula la adjudicación de bienes mostrencos. Para sustentar su petición, presentó la declaración juramentada No. 20260903000P01782, celebrada ante la Notaría Primera del cantón Balao el 23 de julio de 2026 en donde se afirma la posesión de por más de 10 años del solar 06 de manzana 19; además, adjuntó la especie valorada correspondiente al predio con su respectivo código catastral; Asimismo, incorporó testimonio privado de Sánchez Sánchez Francy Luber, quien confirma que la 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-2026-1062-M se informa sobre solar 06 de la manzana 19, con código predial No. 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000, que "no está afectado dentro de los planes de regulación urbana del cantón Balao", además traslada los memorandos: No. GADMB-DGOTYPI-CPPUYR-2026-215-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-2026-344-M, en el cual el Coordinador de Avalúos y Catastros, emite la siguiente certificación:

Certificación de predio urbano No. GADMB-DGOTYPI-CAYC-2026-102-CAC			
Nombre	GAD MUNICIPAL DE BALAO		
Código catastral	09 03 50 004 006 019 006 000 000 000		
Ubicación:	San Carlos/Lotización La Beatriz		
Dirección:	Calle # 1; La Beatriz; Mz. 19 Solar 06		
Avalúo:	\$ 3449.18		
Superficie:	193,30 m2		
NORTE:	SUR:	ESTE:	OESTE:
Solar #5	Solar #7	Calle 1	UPC
19,36	19,30	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. 6285, del predio 09 03 50 004 006 019 006 000 000 000, en donde la jefatura técnica de gestión de riesgo, certifica que el predio no presenta riesgo alguno.

3.1.2.- Con memorando No. GADMB-DGF-2026-1197-M de fecha 12 de agosto de 2026, la Dirección de Gestión Financiera, traslada el certificado GADMB-DGF-2026-Nro. 056, en donde certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua de predio con código 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000, además que este no afecta a los activos de la entidad municipal, por lo tanto, certifica la conveniencia de la venta y enajenación perpetua del bien a favor de la posesionaria.

3.2.- De la documentación adjunta, se observa la **Ficha Registral-Bien Inmueble # 7814**, donde refleja que el **Solar # 06, de la Manzana "19"**; ubicado en la Lotización La Beatriz, con los siguientes linderos y dimensiones: **Por el Norte**, Solar 5, con 19,36 metros; **Por el Sur**, Solar 7 con 19.30 metros; **Por el Este**, Calle 1, con 10 metros; y, **Por el Oeste**, UPC, con 10 metros; con una superficie **193.30 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 la solicitante, al amparo de los fundamentos constitucionales y legales antes citados, esta Procuraduría Síndica determina que es plenamente procedente la pretensión de la administrada en relación a la adjudicación del **solar 06 de la manzana 19** de la Lotización La Beatriz, del recinto san Carlos, cantón Balao; por cuanto la **SRA. ROMERO ROJAS PRISCILLA LIZBETH** ha legitimado documentadamente su derecho de posesión pacífica, ininterrumpida y con ánimo de señora y dueña por el tiempo exigido en la Normativa Municipal, sobre el predio materia de este Informe; dando



cumplimiento a 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 # 06**, de la **Manzana "19"**, identificado con el código catastral No. 09-03-50-004-006-019-006-000-000-000; de la Lotización La Beatriz, a favor de la peticionaria, disponiendo expresamente que se constituya gravamen de patrimonio familiar; y prohibición de enajenar por el Tiempo que señala la Ley y la Ordenanza; para garantizar el fin social de la vivienda; además, para la entrega de la resolución deberá cancelar el valor correspondiente de los lotes de terreno que se adjudique, conforme al Art 20 de Ordenanza en mención; y la resolución que se expida, deberá ser Protocolizada, e Inscrita en el Registro de la Propiedad; con el fin de que surta los efectos de título de propiedad a favor del administrado.

Lo que comunico a usted para los fines legales consiguientes.

Muy Atentamente,



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

PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTON BALAO.

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

lun, 31 de ago de 2026 14:58

Asunto : PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTON BALAO.

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

Para o CC : Johana Alejandra Loor de la Cruz <jloor@municipiodebalao.gob.ec>, Magaly Eduvies Alcívar Vera <malcivar@municipiodebalao.gob.ec>, Anthony Luis Flores Garzón <afloresg@municipiodebalao.gob.ec>, Priscilla Edilma Triviño Potes <priscilla.trivino@municipiodebalao.gob.ec>, Xavier Antonio López Jumbo <xlopez@municipiodebalao.gob.ec>

ADJUNTO SIRVASE ENCONTRARA PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTON BALAO; A FAVOR DE ESTUDIANTES DEL TERCER AÑO DE BACHILLERATO DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PUBLICAS; QUE MANTENGAN UN PROMEDIO DE APROVECHAMIENTO SUPERIOR A NUEVE PUNTOS; COMO INCENTIVO A LOS MEJORES ESTUDIANTES DEL CANTON BALAO; CON EL OBJETO DE SER ANALIZADA, Y PUESTA A CONSIDERACION DEL CONCEJO MUNICIPAL, PARA SU APROBACION.

ATTE.

AB. CARLOS ZERNA CADENA
PROCURADOR SINDICO DE BALAO



EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador [CRE, 2008], determina: "El Ecuador es un estado constitucional de derechos u justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico...";

Que, el Art. 27 de la Constitución de la República del Ecuador, manda que: "La educación se centrará en el ser humano y garantizará su desarrollo holístico, en el marco del respeto a los derechos humanos, al medio ambiente sustentable y a la democracia; será participativa, obligatoria, intercultural, democrática, incluyente y diversa, de calidad y calidez; impulsará la equidad de género, la justicia, la solidaridad y la paz; estimulará el sentido crítico, el arte y la cultura física, la iniciativa individual y comunitaria, y el desarrollo de competencias y capacidades para crear y trabajar. La educación es indispensable para el conocimiento, el ejercicio de los derechos y la construcción de un país soberano, y constituye un eje estratégico para el desarrollo nacional.";

Que, el Art. 26 de la Constitución de la República del Ecuador, prevé que: "La educación es un derecho de las personas a lo largo de su vida y un deber ineludible e inexcusable del Estado. Constituye un área prioritaria de la política pública y de la inversión estatal, garantía de la igualdad e inclusión social y condición indispensable para el buen vivir. Las personas, las familias y la sociedad tienen el derecho y la responsabilidad de participar en el proceso educativo.";

Que, el Art. 35 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en condición de doble vulnerabilidad.";

Que, el Art. 44 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa que: "El Estado, la sociedad y la familia promoverán de forma prioritaria el desarrollo integral de las niñas, niños y adolescentes, y asegurarán el ejercicio pleno de sus derechos; se atenderá al principio del interés superior y sus derechos prevalecerán sobre los de las demás personas. Las niñas, niños y adolescentes tendrán derecho a su desarrollo integral, entendido como proceso de crecimiento, maduración y despliegue de su intelecto y de sus capacidades, potencialidades y aspiraciones, en un entorno familiar, escolar, social y comunitario de efectividad y seguridad. Este entorno permitirá la satisfacción de sus necesidades sociales, afectivo emocionales y culturales, con el apoyo de políticas intersectoriales nacionales y locales";

Que, el Art. 227 de la Constitución manda 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 Art. 238 ibidem, dispone: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos

autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales."

Que, el Art. 240 ibidem, manda: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales."

Que, el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades expedirán ordenanzas cantonales";

Que, el Art. 347 numeral 7 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que: "Será responsabilidad del Estado: 7. Erradicar el analfabetismo puro, funcional y digital, y apoyar los procesos de post-alfabetización y educación permanente para personas adultas, y la superación del rezago educativo.";

Que, de conformidad con el Art. 425 ibidem, manda: "El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados."

Que, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD, 2010) respecto a la autonomía administrativa y financiera, dispone: "(...) La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley. La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa, predecible, oportuna, automática y sin condiciones, los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, incluyendo aquellos obtenidos de la gestión de cooperación internacional, de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y la ley.";

Que, el Art. 7 del Código de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, desarrolla la facultad normativa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, disponiendo: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.";

Que, el Art. 54, literal b) del mismo COOTAD, al determinar las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, reconoce la función de: "b) Diseñar e implementar políticas de

promoción y construcción de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.”;

Que, el Literal a) del Art. 57 del COOTAD., señala que es atribución del Concejo Municipal, expedir ordenanzas municipales y resoluciones;

Que, el Art. 322 del COOTAD son: “Decisiones legislativas. - Los consejos regionales y provinciales y los concejos metropolitanos y municipales aprobarán ordenanzas regionales, provinciales, metropolitanas y municipales, respectivamente, con el voto conforme de la mayoría de sus miembros. (...)”;

Que, el Art. 361 del COOTAD., manifiesta que en la prestación de sus servicios los gobiernos autónomos descentralizados, con el apoyo de sus respectivas entidades asociativas, emprenderán un proceso progresivo de aplicación de los sistemas de gobierno y democracia digital, aprovechando de las tecnologías Disponibles”; y que, “Los gobiernos autónomos descentralizados propiciarán el uso masivo de las tecnologías de la información y la comunicación (TIC) por parte de los titulares de derechos y los agentes productivos, de la educación, la cultura, la salud y las actividades de desarrollo social, incrementando la eficacia y la eficiencia individual y colectiva del quehacer humano”; de acuerdo a lo manifestado en el Art. 362 del mismo cuerpo legal;

En el ejercicio de la facultad establecida en la Constitución, el COOTAD., y Leyes pertinentes:

EXPIDE LA:

ORDENANZA QUE REGULA LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO A LOS ESTUDIANTES DE INSTITUCIONES EDUCATIVAS PÚBLICAS DEL CANTÓN BALAO.

CAPITULO I DEL OBJETIVO, AMBITO, ADMINISTRACIÓN Y AUTORIDAD.

Art. 1. Objetivo. - La presente Ordenanza, tiene por objeto operativizar y regular la ejecución de la Entrega de Incentivos Educativos Tecnológicos y/o Reconocimiento al Mérito a los Estudiantes de Instituciones Educativas Públicas del cantón Balao, que cursen el tercer año de bachillerato, y que tengan un promedio que supere los nueve puntos de aprovechamiento; y de esta forma coadyubar al fortalecimiento de la gestión educativa; dentro el marco de igualdad, equidad, respeto y transparencia.

Art.2. Ámbito. - Las disposiciones de la presente Ordenanza, son de cumplimiento obligatorio para las y los servidores que laboran en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, las unidades educativas públicas del cantón Balao, y demás actores e instituciones del sector público y/o privado que intervengan en el proceso de entrega recepción de los incentivos tecnológicos.

Art.3 Administración. - La Dirección de Gestión de Desarrollo Social, será la responsable de la aplicación y ejecución de la presente Normativa; para lo cual recabará por cualquier medio, la información de los mejores promedios de aprovechamiento, de los estudiantes del tercer año de bachillerato; los que, a través de sus representantes legales, entregaran la información necesaria al GAD Municipal, para obtener el beneficio de incentivos tecnológico.

CAPÍTULO II DE LA ENTREGA DE INCENTIVOS EDUCATIVOS TECNOLÓGICOS Y/O RECONOCIMIENTO AL MÉRITO

Art. 4.- De la entrega de Incentivos Educativos Tecnológicos. - Los incentivos educativos tecnológicos que podrán ser entregados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, será:

Tabletas Electrónicas (Tablets). - a los mejores estudiantes del último año del Bachillerato; que, de acuerdo a la Normativa Educativa vigente, justifiquen el mejor promedio de aprovechamiento; certificación de matrícula y asistencia en original firmada por el/la Director/a del Centro Educativo correspondiente.

Art. 5.- Del Reconocimiento al Mérito. - El reconocimiento al mérito que podrá ser entregados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los mejores estudiantes que estén por concluir el último año del Bachillerato, serán "laptops". Para lo cual, la o el representantes legal de los estudiantes a beneficiarse; deberá presentar en el Gad Municipal, su fotocopia de cédula de identidad, y la de su representado; y demás requisitos señalados en el Inciso Segundo del artículo precedente.

Art. 6. - De los requisitos para dar inicio al proceso de compra de equipos tecnológicos. - Los requisitos que debe cumplir la Dirección de Gestión de Desarrollo Social, para dar inicio al proceso de adquisición, de los equipos tecnológicos serán:

- a) Solicitud de información de los estudiantes que se beneficiarán de la entrega;
- b) Nómina de los mejores estudiantes de Tercer Año del Bachillerato, cualquier que sea su naturaleza, de acuerdo a la legislación educativa vigente, legalmente matriculados y que se encuentren asistiendo normalmente a clases;
- c) Copia de la cédula de identidad, a color de todos los estudiantes a beneficiarse con equipo tecnológico.
- d) Informe técnico de TIC'S en el cual se definan las características técnicas mínimas que deberán cumplir los equipos tecnológicos a ser donados a los estudiantes; y,
- e) Demás requisitos establecidos por el SERCOP para la ejecución de las etapas, preparatoria, precontractual y contractual.

Art. 7.- De la Dirección a cargo del procedimiento. - La o el Director de Gestión de Desarrollo Social, o quien hiciera sus veces, quien previa autorización de la Máxima Autoridad, dará inicio a partir del mes de junio del periodo lectivo en curso, a recabar la información necesaria sobre los estudiantes del tercer año de bachillerato de las instituciones educativas públicas del cantón Balao, que puedan beneficiarse con incentivos tecnológicos.

El proceso de adquisición de los equipos tecnológicos que se entregarán como incentivos y reconocimientos al mérito, se realizará a través del portal del SERCOP, y se ejecutará de acuerdo a la Plan Operativo Anual (POA) y Plan Anual de Contratación (PAC); para lo cual se hará constar en la planificación del POA al elaborar el proyecto de presupuesto anual.

Art. 8. - Del Acto de Entrega de Incentivos Educativos Tecnológicos y/o Reconocimiento al Mérito. - El acto o evento que el GAD Municipal de Balao, organice, se ejecutará en la fecha que disponga la o el Ejecutivo Municipal, durante el año fiscal corriente; para lo cual se coordinará previa y oportunamente la logística correspondiente, la fecha, la hora, y el lugar donde se ejecutará el evento, previa disposición de la Máxima Autoridad Municipal.

Art. 9.- De los Documentos Administrativos. – Dirección de Gestión de Desarrollo Social del GAD Municipal de Balao, responsable de la ejecución de la entrega de incentivos educativos tecnológicos y/o reconocimiento al mérito a los mejores estudiantes de instituciones públicas del cantón Balao; para lo cual elaborará, los formatos de las fichas técnicas e informes necesarios para estandarizar el procedimiento para la entrega de los incentivos y reconocimientos al mérito.

Art. 10.- Responsabilidad Técnica. - La Unidad de Tecnologías de la Información – TIC's del GAD Municipal de Balao, será responsable de brindar apoyo y asesoría técnica a la Dirección de Gestión de Desarrollo Social, como responsable del proceso de entrega de los incentivos tecnológicos, respecto a la vigencia, calidad y aspectos tecnológicos requeridos para la adquisición de los dispositivos tecnológicos descritos en esta resolución, mediante fichas técnicas e informes técnicos, los que serán incorporados al proceso de contratación pública, recomendando la adquisición de dichos equipos tecnológicos, con unas u otras características.

Art. 11.- Capacidad Ejecutiva. - La máxima Autoridad, en uso de sus atribuciones administrativas y ejecutivas, en el marco de la presente Normativa, podrá en cualquier momento con un acto administrativo establecer las fechas y los lugares de esta jurisdicción cantonal, en donde se realizarán los eventos o programa de entrega de los Incentivos tecnológicos.

Art. 12.- Prohibición de carga al administrado. - Se prohíbe a los funcionarios municipales exigir, crear y/o cargar arbitrariamente requisitos distintos a los descritos a los establecidos en esta Normativa, que regula la entrega de incentivos educativos tecnológicos y/o reconocimiento al mérito a los estudiantes de instituciones públicas del cantón Balao.

Art. 13.- Discrepancias. - En caso de duda respecto a la interpretación de la presente Ordenanza, la Dirección de Gestión de Desarrollo Social, acudirá directamente a la Procuraduría Sindica, a efectos de absolver o disipar la duda, consulta o discrepancia surgida, quien la resolverá aplicando los principios que más favorezcan al objeto y al espíritu de la presente Ordenanza.

CAPITULO III EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

Art. 14. Datos personales. - Son aquellos de cualquier tipo, referidos a personas naturales. Los datos personales "sensibles", son los que describen la vida íntima de las personas, como origen racial y étnico, las opiniones políticas, las convicciones religiosas, filosóficas o morales, la información referente a la salud o vida sexual.

Art.15. Confidencialidad. - Es obligación de las autoridades municipales correspondientes garantizar la confidencialidad de los datos personales contenidos en archivos, registros y bancos de datos principales.

Esta protección busca garantizar que la recolección, almacenamiento y uso adecuado de a información consignada por el ciudadano, se rija por las disposiciones constitucionales y legales pertinentes.

Art. 16. Archivo, registro, base o banco de datos. - Se entenderá por archivo, registro, base o banco de datos, al conjunto organizado de información que sea objeto de uso o procesamiento, electrónico o no, cualquiera que fuere la modalidad de su recolección, almacenamiento o uso.

Art. 17. Principios. - Para la protección integral de los datos personales, el GAD Municipal de Balao, al momento de recolectar, almacenar, usar y entregar a terceros dichos datos, actuará respetando los siguientes principios:

Legitimidad y buena fe:

Especificación de la finalidad, racionalidad y duración;

Pertinencia y exactitud;

No discriminación;

Confidencialidad y Seguridad de la Información;

Responsabilidad;

Consentimiento expreso y escrito del titular;

Límites de datos personales a ser recolectados;

Límites a la utilización, divulgación y retención; y,

Transparencia.

Art. 18. Acceso de terceros a la Información. - Cuando terceros deseen acceder a la información personal que se encuentra en la base de datos del GAD, será indispensable la autorización expresa y escrita del titular de dicha información; o de su representante.

Cuando la información sea sobre los bienes, el tercer solicitante deberá previamente determinar el uso que le vaya a dar a la información y consignar sus datos personales

Art. 19. Datos sensibles. - Ninguna persona puede ser obligada ni presionada por ningún medio, a proporcionar datos sensibles.

El GAD Municipal, considerará que los datos sensibles no son, para estos efectos, susceptibles de ser registrados o archivados bajo ningún concepto.

Art. 20. Seguridad de datos. - La sección de Informática y el responsable o usuario de los archivos de datos, deben adoptar las medidas técnicas y organizativas que garanticen la seguridad y confidencialidad de los datos personales que se encuentren bajo su custodia en medios electrónicos, de modo que se evite su adulteración, pérdida, consulta o tratamiento no autorizado, que permitan detectar desviaciones intencionales o no de información, independientemente de si los riesgos provienen de la acción humana o del medio técnico utilizado.

DISPOSICIÓN GENERAL PRIMERA. - A petición de la o el Ejecutivo Municipal, podrá presentar al Órgano legislativo, proyectos de sustitución o reforma de la presente Normativa; a fin de que se haga efectivo un proceso progresivo de aplicación de los sistemas de gobierno y democracia digital; aprovechando de las tecnologías disponibles.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA: Por cuanto el GAD Municipal de Balao, en el presente periodo fiscal, mantiene en estop equipos tecnológicos adquiridos, para ser entregados a los estudiantes del tercer año de bachillerato de las instituciones educativas públicas del cantón, que cumplan con el promedio de aprovechamiento requerido; de manera inmediata y una vez cumplidos los requisitos señalados en esta Ordenanza; que deberán ser recabados por la Dirección de Gestión de Desarrollo Social, la Máxima Autoridad, dispondrá su respectiva entrega.

SEGUNDA. - Encárguese a la Secretaría General del Concejo, la notificación de la presente Ordenanza, a la Dirección de Gestión de Desarrollo Social; Dirección de Gestión Administrativa;

Dirección de Gestión Financiera; y Procuraduría Sindica; a fin de que tengan conocimiento, de la ejecución de los procedimientos previstos.

DISPOSICION DEROGATORIA PRIMERA: Derogase el Reglamento para la Implementación del Proyecto Municipal Denominado "Bachillere Digital Balao"; expedido por la máxima Autoridad Municipal, el 15 de marzo del 2021; y cualquier otra normativa de igual o menor jerarquía.

DISPOSICION FINAL: La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción; sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, a los.....del mes de agosto del dos mil veintiséis. -

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

Ab. Johana Loor de la Cruz
SECRETARIA DEL CONCEJO

Zimbra:

czernac@municipiodebalao.gob.ec

RESOLUCION DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA DEE FRANJA DE TERRENO PARA LA REGENERACION URBANA A LA ENTRADA AA BALAO

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

lun, 31 de ago de 2026 11:46

1 archivos adjuntos

Asunto : RESOLUCION DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA DEE FRANJA DE TERRENO PARA LA REGENERACION URBANA A LA ENTRADA AA BALAO

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

Para o CC : Johana Alejandra Loor de la Cruz
<jloor@municipiodebalao.gob.ec>, Magaly Eduviges Alcívar Vera
<malcivar@municipiodebalao.gob.ec>

ADJUNTO SIRVASE ENCONTRAR RESOLUCION DE DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA CON FINES DE EXPROPIACION DE AREA DE TERRENO PARA LA REGENERACION DE VIA A LA ENTRADA A BALAO; PREDIO QUE PERTENECE A LA COMPAÑIA AGROBALAO S.A.; CON LA FINALIDAD DE QUE SEA FIRMADA POR LA MAXIMA AUTORIDAD Y LA SECRETARIA QUEE DE FE; LA QUE DEBE SER NOTIFICADA, E INSCRITA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. SE REMITIO FISICA A LA SECRETARIA.

ATTE.

AB. CARLOS ZERNA CADENA
PROCURADOR SINDICO

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA Y DE INTERÉS SOCIAL CON FINES DE EXPROPIACIÓN.docx

989 KB



**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 I) 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





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; (...);

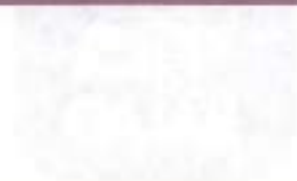
Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 59 del, establece: - El alcalde o alcaldesa es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal, elegido por votación popular, de acuerdo con los requisitos y regulaciones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





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, propleitaria 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 Secretaría 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 Loo de la Cruz
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO

