



**RESOLUCIÓN DEL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE BALAO**

No. GADMB-SG-2025-0089 -R

Que, el Art. 226 de la Constitución de la república del Ecuador, señala 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; y 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; de acuerdo a lo señalado en el Art. 227 del mismo marco constitucional.

Que, el Art. 238 de la Carta Magna del Estado, señala que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional; y que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales; conforme lo señala el Art. 240 del mismo marco constitucional.

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

Que, el Art. 7 del COOTAD, establece que 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; y que al Concejo Municipal le corresponde, expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; de acuerdo a lo señalado en el Literal d) del Art. 57 del mismo cuerpo legal.

Que, el Art. 419 del COOTAD, establece que 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; y que constituyen bienes de dominio privado, los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales; conforme lo indica el Literal c) de la misma disposición legal; en concordancia con lo referido en el Inciso Quinto del Art. 481 del mismo marco legal, que señala que para 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; por lo que en esa línea de ideas, un bien mostrenco se refiere a un bien Inmueble (terreno, edificio, etc.) que no tiene un dueño conocido o cuyo propietario ha abandonado la posesión por un período prolongado. Estos bienes, son propiedad del estado, pero también pueden ser legalizados a favor de quienes los poseen de forma continua y pacífica.

Que, el Art. 605 del Código Civil, indica que son bienes del Estado, todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño; por lo que la jurisprudencia de la ex Corte Suprema de Justicia, indica que se presupone que es propiedad del Estado, un bien raíz mientras quien alega, no lo pruebe.

Que, de acuerdo a lo señalado en el Literal d) del Art. 57 del COOTAD., al Concejo Municipal le corresponde, expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares; en concordancia con lo establecido en el

Que, el artículo 30 de la Ordenanza que Regula el Funcionamiento de Concejo Municipal y de las Comisiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece que el Secretario del Concejo es fedatario de las decisiones y resoluciones que adopte el Concejo.

Que, el artículo 47 literal f) del Reglamento a la Estructura Orgánico Funcional del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Balao, establece dentro de las funciones y responsabilidades del Secretario General, preparar y redactar las Resoluciones de las Sesiones de Concejo Municipal.

Que, Mediante memorándum No 0748-GADMB-PDI-2019 del 19 de junio del 2019, suscrito por el Director de Planificación y Desarrollo Institucional de la época, hace conocer a la máxima autoridad municipal, que el predio que se encuentra adyacente a la Lotización Pedro Amador Alicea, que fue parte del antiguo cauce del Río Balao, y que en la actualidad se encuentra con vegetación por embanque natural de suelo arcilloso; que se encuentra en zona inundable con el aumento del nivel del río Balao; dentro del perímetro urbano; con los siguientes linderos y dimensiones: Al norte, con Aquino Palomeque Oscar, con 163.68 m.; Al sur, con la Compañía Agrovisol, con 183.80 m.; 96.63 m.; 68.91 m.; y Río Balao, con 41.73 m; con un total de 349.34 m; Al este, con el antiguo cauce del río balao, con 3643 m.; y, Al oeste, con la Lotización Pedro Amador Alicea, con 87.21 m.; 126.36 m.; dando un total de 213.57 m.; con una superficie total de 12.072,33 M2.; por lo que previa inspección y levantamiento planimétrico por parte del Coordinador de Planeamiento Urbano y Rural, según memorándum No 058-GAD-MB-DPUR-2019 del 18 de junio del 2019; y de acuerdo al memorándum No 0784-GADMB-PDI-2019, la Coordinación de Avalúos y Catastro, mediante ficha predial urbana No 5272, procedió a incluir parte del predio que fue el cauce del río Balao, embancado por tierra arcillosa que se lo conoce como "Ciudadela las Madres", del área urbana Vía a San Carlos, de esta cabecera cantonal; con clave catastral No 090350002001018001000000000.

Que, mediante providencia No 603 del expediente No 004-2017T expedida por la Dirección Distrital del Guayas, de la Autoridad Agraria Nacional, del Ministerio de Agricultura y Ganadería, del 15 de agosto del 2019; a las 09h27; Protocolizada en la Notaría Trigésima Novena del cantón Guayaquil, el 22 de agosto del 2022; e inscrita en





el Registro de la Propiedad del cantón Balao, el 1 de octubre del 2020; resolvió acepta la petición de presentación de título sobre el lote de terreno ubicado en la parroquia Balao, cantón Balao, provincia del Guayas, con una superficie de 192.02 hectáreas, y se lo declara PATRIMONIO DEL ESTADO Y BALDIO.

Que, Con memorándum No GADMB-DGPYOT-2025-002 del 15 de mayo del 2025, suscrito por el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial Arq. Henry Jiménez, informa a la máxima Autoridad, que en el macro lote ubicado en el antiguo cauce de río Balao, de coordenadas UTM, el mismo que fue ingresado al catastro municipal según Memorandum-0784-GADMB-PDI-2019, actualmente figura con un área de 12,072.33m², de igual forma según información remitida por parte del registro de la propiedad el mismo carece de título de propiedad; y que en la actualidad existe la necesidad la necesidad de realizar una ampliación del predio ubicado en el sector Las Madres; de acuerdo al comportamiento territorial, las proyecciones de crecimiento poblacional; por lo que con el fundamento técnico. Dicho terreno, tiene un área de 11.917.50 m²; dimensiones verificada in situ pero que actualmente se encuentran catastradas con un área de 12,072.33 dimensiones otorgadas por la Coordinación de Avalúos y Catastros según Ficha Informe Nro. GADMB-DGPYOT-2025-002 Balao, 15 de mayo de 2025 Técnica Predial Urbana No. 52575 (anexada al presente informe), el mismo se encuentra dentro del perímetro urbano establecido en la cabecera cantonal. Es importante mencionar que este terreno actualmente carece de título de propiedad, conforme a la documentación recibida por parte del Registro de la Propiedad, según informe Nro. RPYMB-2025-0014, de fecha 15 de mayo de 2025 En base antes mencionado, y a las inspecciones realizadas por el equipo técnico, existe un área de 25,103 m² (2.51has), que no se encuentran catastradas a nombre de ningún propietario, y que el mismo formaba parte de un cauce antiguo del río Balao Por lo que concluye que el área de 12.917,50 m², de terreno ingresada al catastro municipal como bien mostrenco, con memorándum No 084-GAMN-PDI-2019; en el sitio según inspección realizada en la actualidad, tiene una superficie de 11.917,50 m²; y que con el área de terreno colindante en la continuación del que fue el cauce del río Balao, que es una superficie de 25.103 m²; lo que daría un área total de 37.020 m².; que sería la ampliación del predio en la ciudadela Las Madres; identificado con la clave catastral No 09-03-50-002-001018-001-000-000-000. 1.2.-

Que, Con memorándum No GADMB-DGPYOT-2025-0871-M del 25 de julio de! 2025, el Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, hace un alcance al memorándum No GADMB-DGYOT-2025 M del 15 de mayo del 2025, respecto a la ampliación del predio para la declaratoria de bien mostrenco; y solicita realizar una ampliación del predio ubicado en la ciudadela Las Madres, que actualmente se encuentra a nombre del GAD Municipal de Balao; para una posterior declaratoria de bien mostrenco.

Que, De la narrativa de los antecedentes, y al contrastados con las normas leales antes citada, se puede determinar que el área de terreno identificado Ciudadela Las Madres, del área urbana de esta cabecera cantonal; que corresponde a lo que fue el cauce embancado por tierra arcillosa del río Balao; por lo que según la información de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; esa franja de terreno urbano, al encontrarse dentro del perímetro urbano, carente de propietario; constituye un bien mostrenco, de patrimonio del GAD Municipal; en aplicación de lo señalado en el Art. 419 del COOTAD; en concordancia con lo establecido en el Art. 605 del Código Civil; pero que para configurarlo como tal, debe existir un acto jurídico inscrito en el Registro de la Propiedad; a fin de justificar el patrimonio municipal; por lo que el Concejo Municipal, en uso de la facultad resolutoria establecida en el Literal d) del Art. 57 del COOTAD, le





correspondería expedir resolución declarando bien mostrenco como patrimonio municipal, el bien inmueble descrito en el No 1.1 del presente informe, de una superficie de 25.103 m² (2.51has); que corresponde a una franca que fue parte de un cauce antiguo del río Balao; que se encuentra embancado por tierra arcillosa; según informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial; por lo que dicha franja de terreno, al carecer de titularidad particular, se la considera como un bien mostrenco; y de esa forma le corresponde declararla al Concejo Municipal.

Que, mediante Informe legal Nro. 0070-PSM- GADMB-2025, de fecha 01 de agosto del 2025, suscrito por el Ab. Carlos Zerna Cadena, Procurador Sindico del GAD Municipal de Balao, emite el pronunciamiento jurídico, en el que dentro de lo principal concluye:

Con los antecedentes expuestos, y en base de la información técnica proporcionada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se puede concluir que la franja de terreno que correspondió al cauce del río Balao; cuyas coordenadas constan en el No 1.1, en un bien mostrenco carente de propietario particular; por lo que soy del criterio, que el Concejo Municipal, dentro de sus facultades resolutivas y normativas, le corresponde declararlo en ese sentido; con el mismo código catastral No 0903500020010180010000000000, que ha sido incluido en el catastro de manera informal, con la ficha predial urbana No 5272; pero toda la franca de terreno que se encuentra dentro del perímetro urbano; resolución, que deberá ser Protocolizada; e inscrita en el Registro de la Propiedad; con el objeto de regularizar esa área de terreno, que sumada hace una superficie total de 37.020 m² (3.702 has).

Que, mediante Convocatoria No. GADMB-031-SG-2025, de fecha 04 de agosto del 2025, se notificó a los Concejales del Cantón, a fin de que asistan a la sesión Ordinaria que se llevará a efecto el día 07 de agosto del año en curso, a las 14h00, en la Sala de Sesiones del GAD Municipal de Balao /o vía Telemática.

El Concejo en pleno y en uso de la facultad conferida en la Constitución de la República y de Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 57, literal a).

RESUELVE

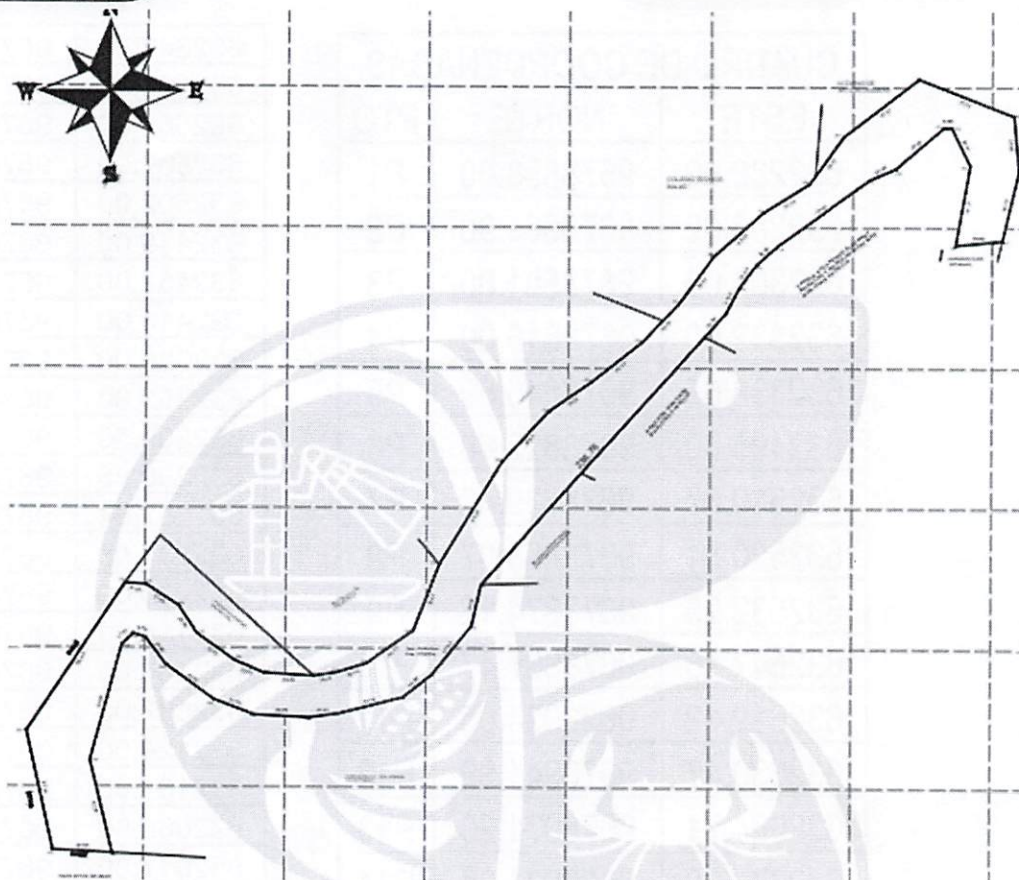
1. Por **UNANIMIDAD** del Concejo Cantonal presente, **APROBAR el cuarto punto** de Orden del día, relacionado con la **RESOLUCIÓN DE LA DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON EL CÓDIGO CATASTRAL URBANO NÚMERO 0903500020010180010000000000, UBICADO EN EL ANTIGUO CAUCE DEL RÍO BALAO, DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DE ESTA CABECERA CANTONAL DE BALAO, CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 37.020 M² (3.702 HAS) CONFORME LAS SIGUIENTES COORDENADAS:**



CUADRO DE COORDENADAS

ESTE	NORTE	PTO
632238.00	9678553.00	P1
632283.62	9678564.90	P2
632304.00	9678581.00	P3
632332.00	9678616.00	P4
632338.65	9678645.59	P5
632495.80	9678822.68	P6
632510.67	9678839.42	P7
632520.31	9678858.07	P8
632532.25	9678874.12	P9
632547.15	9678887.47	P10
632612.12	9678934.05	P11
632630.47	9678941.99	P12
632664.71	9678971.20	P13
632670.38	9678971.24	P14
632683.74	9678944.22	P15
632673.44	9678888.05	P16
632707.16	9678891.22	P17
632719.00	9678940.00	P18
632715.45	9678979.53	P19

632647.00	9679006.00	P20
632593.85	9678964.87	P21
632569.00	9678931.00	P22
632537.00	9678911.00	P23
632502.00	9678880.00	P24
632479.00	9678848.00	P25
632452.00	9678819.00	P26
632416.00	9678790.00	P27
632386.00	9678769.00	P28
632353.00	9678733.00	P29
632309.00	9678660.00	P30
632290.85	9678612.80	P31
632257.64	9678589.24	P32
632235.98	9678582.45	P33
632220.00	9678580.00	P34
632185.00	9678582.00	P35
632164.00	9678591.00	P36
632137.00	9678610.00	P37
632124.00	9678630.00	P38
632101.00	9678645.00	P39
632086.00	9678646.00	P40
632017.00	9678540.00	P41
632036.00	9678455.00	P42
632078.00	9678453.00	P43
632062.00	9678519.00	P44
632084.00	9678602.00	P45
632092.00	9678610.00	P46
632101.00	9678607.00	P47
632115.00	9678588.00	P48
632149.00	9678563.00	P49
632178.00	9678552.00	P50
632217.00	9678550.00	P51



AREA INICIAL	AREA DE AMPLIACION	AREA TOTAL
11.917.50 m ² (1.197 has)	25.103 m ² (2.510 has)	37.020 m ² (3.702 has)

- Que la Secretaria General, notifique lo establecido a todos los Directores y Coordinadores de la Institución, involucradas para su respectiva aplicación.
- La presente resolución de la declaratoria de Bien Mostrenco del bien inmueble mencionado, se la deberá protocolizar en una Notaría Pública e inscribir en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Balao.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Balao, a los siete días del mes de agosto del año dos mil veinticinco.

Sra. Sandy Katherine Gómez Quezada
ALCALDESA DEL CANTON BALAO

Ab. Johana Llor de la Cruz
SECRETARIA GENERAL
G.A.D. MUNICIPAL DE BALAO