



RESOLUCION EJECUTIVA N°09-GADMSMB-2021-HS

EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE AREAS DE TERRENO

COMPETENCIA y VOLUNTAD

La misma radica en lo dispuesto el artículo 240 de la Constitución de la República, en concordancia de los artículos 60 literal a), i), del Código Orgánico de Organización territorial de Autonomía y Organización Territorial. Garantizando además lo previsto en los artículos 99, 100 del Código Orgánico Administrativo.

OBJETO

Resolver: Administrativamente la regularización del excedente, sobre el lote con clave catastral número 1707515151007105000, que se encuentra ubicado en la Cooperativa, San Tadeo, de la parroquia de Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha.

EL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS:

CONSIDERANDO:

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, CRE

Que, el Art. 66 numeral 26: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho de acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Que, El Artículo 76.1 preceptúa: “*En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas: 1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.*”

Que, El Artículo 82 preceptúa: “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.*”

Que, La Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su artículo 60 literal i) resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

Que, El Artículo 57 literal a) señala: "El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones

Que, El Artículo 481.1 señala: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.-Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y

Regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados."

Que, la Ordenanza que determina el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada ubicados en el sector urbano y rural del cantón San Miguel de los Bancos.

Que, de conformidad con lo que dispone Ordenanza Municipal 09-CMSMB-2020 "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE





PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS.” en el **Artículo 14.-** numeral 2.- Documentos que se deben presentar para la regularización de excedentes o diferencias: a) Solicitud dirigida a la máxima autoridad administrativa del GAD municipal acompañada con los documentos personales; b) Certificado de no adeudar al GAD municipal; c) Copia de escritura y certificado del historial de dominio del registro de la propiedad; d) Copia del pago del impuesto predial vigente; e) Certificado de la última medición de avalúos y catastros; f) Planimetría legalizada, misma que debe contener (cuadro de áreas, cuadro de linderos, georreferenciación, ubicación y firmas de responsabilidad del propietario y profesional); se recopilaron los documentos requeridos, sobre la cual sirvió de base para el despacho de la presente resolución.

Que, mediante oficio sin número, recibido con fecha 03 de febrero 2021, suscrito por el señor Diego Roberto Cárdenas Cuesta, y la señora Mariangela Di Domenico Albornoz (...) solicitar de la manera más comedida lo siguiente: se realice la regulación del excedente del terreno de 2.14 hectáreas que se encuentra cuantificada en mi propiedad S/N, ubicada en la Cooperativa San Tadeo, perteneciente al cantón San Miguel de los Bancos (...)

Que, mediante sumilla inserta por la máxima Autoridad del GADMSMB, en el oficio sin número, con fecha 08 de febrero 2021, suscrito por el señor Diego Roberto Cárdenas Cuesta, y la señora Mariangela Di Domenico Albornoz, en la que dispone dar el trámite que corresponda.

Que, de la escritura de venta otorgada por Abigail Portilla Castro y Marco Vinicio Baca Páez, a favor de los conyuges Diego Roberto Cardenas Cuesta y la señora Mariangela Di Domenico Albornoz, celebrada el 11 de febrero del 2010, ante el Dr. Luis Vargas Hinostroza, Notario Séptimo de Quito, e inscrita en el Registro De La Propiedad de san Miguel de los Bancos el 24 de febrero del 2010

Que, del Certificado de gravamen N ° 20201772, de fecha 05 de noviembre de 2020, emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón San Miguel de los Bancos, El inmueble ubicado en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha. NORTE: Terrenos de la Cooperativa Primero de Mayo en 400 metros, tomados en línea recta rumbo variable; SUR: Carretera Quito – puerto Quito, en 525 metros tomando línea recta rumbo variable; ESTE: Propiedad de la señora Angélica Maya en 2350 metros rumbo 3 15 E; OESTE: Propiedad del señor Humberto Campos en 2185 metros rumbo N 5 30 E; Superficie: 96 Hectáreas.

REGISTRO DE PROPIEDADES

Compraventa

Inscrito el: miércoles 24 de febrero 2010

Oficina donde se guarda el original: Notaria Séptima

Nombre del cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves 11 de febrero de 2010





Observaciones: El inmueble en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha. no se encuentra Hipotecado, Embargado, ni Prohibido de enajenar, de propiedad de Cárdenas Cuesta Diego Roberto, y Di Dominico Albornoz Mariangela, casados entre sí.

Que, del levantamiento Planimétrico Georreferenciado de la propiedad del señor Diego Cárdenas Cuesta, mismo que contiene: Ubicación cartográfica, cuadro de áreas en HAS, cuadro de linderos de fecha diciembre del 2020, debidamente firmados por los propietarios, y del profesional responsable del levantamiento, Ing. Miguel A. Domínguez, aprobado por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Que, del Certificado de Medición No. 001-JAC-2021, de fecha 18 de febrero del 2021, otorgado por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADMSMB, Certifica que: Conforme el levantamiento planimétrico y la verificación realizada en campo del lote S/N, identificado con clave catastral 170755151007105000, d propiedad de CARDENAS CUESTA DIEGO ROBERTO y DI DOMENICO ALBORNOZ MARIANGELA

Que, del Informe Técnico N° 009-JAC-GADMSMB-2021, de fecha 22 de febrero del 2021, (...) 5.- CONCLUSION Y RECOMENDACIONES, se procedió con el ingreso del plano digital de subdivisión al sistema catastral, verificándose que se encuentra georreferenciado correctamente. Presenta un excedente de área de 2.1400 Has. De acuerdo a la superficie de escrituras de compraventa y superficie del levantamiento planimétrico, el cual no afecta a terceros y no presenta conflicto de linderos de acuerdo a la verificación de campo.

Que, del Informe técnico No. 001-1707515151007105000-ETAM-2021, de fecha 22 de febrero de 2021, emite su **CONCLUSIÓN Y PRONUNCIAMIENTO**: en todo lo antes expuesto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez revisados todos los recursos de validez, emite el informe Técnico favorable de excedentes de área de propiedad de los señores DIEGO ROBERTO CARDENAS CUESTA Y MARIANGELA DI DOMENICO ALBORNOZ. **RECOMENDACIÓN**: A fin de dar continuidad al debido proceso, se transfiere el expediente a la máxima autoridad conforme lo dicta la ordenanza 09-CMSMB-2020

Que, Previo a pronunciamiento No. 001-PS-GADMSMB-2021-DH, de fecha 15 de marzo del 2021, solicita se cumpla con lo siguiente:

1. En el informe técnico por parte de la Unidad de Planificación, se debe hacer constar, si existe alguna afectación o perjuicio a la servidumbre de paso que se encuentra sobre el bien inmueble a rectificar el excedente de área;
2. Solicitar al administrado el certificado de no adeudar a la municipalidad, en aplicación del artículo 14 numeral 2 literal b) de la Ordenanza antes mencionada.





3. La jefatura de la avalúos y catastros en su informe deberá hacer constar: i) Indique de manera clara los linderos y si para su determinación fueron considerados bajo la planimetría, presentada en declaración juramentada por los administrados, tal como lo determina el artículo 12 de la ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACION Y REGULARIZACION DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS; ii) El nuevo avalúo e impuesto predial, para así dar cumplimiento al artículo 15.1 de la ordenanza tantas veces señalada.
4. Adicionalmente una vez que se efectúen las recomendaciones señaladas en los numerales anteriores y expedido el informe técnico, emitan los títulos de crédito para que el requirente o administrado cancele el rubro por servicios administrativos contenido en el artículo 15.2 de la misma ordenanza.

Que, del Alcance al Informe Técnico N° 009-JAC-GADMSMB-2021, de fecha 18 de marzo del 2021. (...) **1.** Referente al numeral **4,** (...) se procedió a realizar la verificación en campo de las dimensiones de los linderos constantes en el levantamiento planimétrico presentado para la rectificación de áreas, en la que se constató lo siguiente: que las dimensiones de los linderos del levantamiento planimétrico contrastan con los linderos físicamente en terreno, que de acuerdo con la verificación no existe problemas de linderos con terceros en lo que respecta al nuevo avalúo del terreno, a continuación se detalla:

CLAVE CATASTRAL	1707515151007105000
NOMBRES	CARDENAS CUESTA DIEGO ROBERTO
AVALUO ACTUAL DEL TERRENO 96.00 HAS	312.333,23
AVALUO DEL EXCEDENTE 2.14 HAS.	6.962,42
NUEVO AVALUO 98.14 HAS	319.295,65

Que, así mismo se aclara el informe presentado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en informe de fecha 22 de marzo del 2020.

Informe Técnico No. 001-1707515151007105000-ETAM-2021 de fecha 22 de febrero del 2021 suscrito por el Arq. Byron Ibarra Director de la Unidad de Planificación donde en su conclusión y pronunciamiento señala: 2.2. Informe Técnico (...) la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial certifica que: el excedente o diferencia de áreas es de 2.14 hectáreas que equivale a 21.400 metros cuadrados, que representa el 2.2291% de excedente de área a favor de los señores DIEGO ROBERTO CARDENAS CUESTA y MARIANGELA DI DOMENICO ALBORNOZ.





Así también certifica que el presente excedente de área no representa afectación o perjuicio a la servidumbre de paso existente dentro de la propiedad que figura como propiedad de OCP.

CONCLUSION Y PRONUNCIAMIENTO: En todo lo antes expuesto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, una vez revisados todos los recursos de validez Emite el Informe Técnico Favorable de Excedente de Área de Propiedad de los Sr/es: DIEGO ROBERTO CARDENAS CUESTA y MARIANGELA DI DOMENICO ALBORNOZ; **RECOMENDACIÓN:** A fin de dar continuidad al debido proceso, se transfiere el expediente a la Máxima Autoridad conforme dicta la Ordenanza 09-CMSMB-2020"

Que, se adjunta Título de crédito N°. 0224455 de pago por concepto de: Tasa por servicio y trámites administrativo emitido con fecha 30 marzo del 2021.

Que, del Informe legal No. 005-PS-GADMSMB-2021-DH, de fecha 29 de marzo del 2021, informe jurídico para que proceda a emitir la correspondiente resolución, (...) **CRITERIO:** A la luz de lo señalado, y revisada que ha sido la documentación, en los términos requeridos y por cuanto se ha presentado la documentación que cumple con los requisitos legales exigidos en la ordenanza de la materia. En tal virtud, esta Dirección Jurídica emite criterio legal **Favorable de procedibilidad**, para la emisión de la resolución de regularización del excedente, sobre el lote con clave catastral No. 1707515151007105000, que se encuentra ubicado en la Coop. San Tadeo, de la parroquia de Mindo de este cantón.

En caso de comprobarse ocultamiento o falsedad en los datos, información y documentos presentados por los peticionarios, o de existir reclamos de terceros afectados, se procederá a revocar automáticamente este informe, bajo exclusiva responsabilidad del mencionado señor y de los profesional a cargo de la documentación presentada, y de ser el caso se pondrá en conocimiento de las autoridades competentes el cometimiento de estos hechos, a fin de que inicien -las acciones penales, civiles o administrativas correspondientes.

Así mismo es de entera responsabilidad de los funcionarios técnicos y de los informes que constan en los antecedentes, tanto la información como los datos proporcionados, que en caso de existir errores, perjuicios o agravios a terceros serán responsables directamente de sus actuaciones administrativas.

Se **RECOMIENDA:** **1.** Que en la resolución se hagan constar los datos, linderos y áreas a rectificar conforme se desprende de los informes y su aclaración presentados tanto por la oficina de Planificación como la oficina de avalúos y catastros, los cuales son concordantes, y son las dependencias responsables de información técnica; **2.** En la resolución se debe hacer constar lo previsto en el artículo 16 de la Ordenanza que determina el proceso de Rectificación y Regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada ubicados en el sector urbano y rural del cantón San Miguel de los Bancos.; **3.** Se





deja a salvo el derecho de terceros, así como las acciones legales que pueden tener los particulares, conforme lo determina el artículo 481.1 del COOTAD.; (...)

Que, en los artículos 226, 227; 240, de la Constitución de la República del Ecuador, artículo 60, literal i); del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustituido el inciso segundo en las disposiciones reformatoria de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; Artículo 16 de la Ordenanza Municipal 09-CMSMB-2020 "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS." es competente para emitir la presente resolución. En ejercicio de las atribuciones legales conferidas en las normas legales citadas, mediante la presente resolución.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – Regularizar un excedente de área de 2,1400 Hectáreas, en relación a lo que consta en la escritura de 96 Hectáreas, como en efecto se hace a favor de DIEGO ROBERTO CÁRDENAS CUESTA, Y MARIANGELA DI DOMENICO ALBORNOZ, lote de terreno con clave catastral No. 1707515151007105000, quedando con un área total de terreno de 98,1400 Hectáreas, ya incluido el área de excedente, con un avalúo total del predio de 319.295,65 USD, el área y linderos actuales son del resultado del levantamiento planimétrico, avalado por la Jefatura de Avalúos y Catastros. Inmueble terreno ubicado en el ubicado en la Cooperativa, San Tadeo, de la parroquia de Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha; cuyos linderos actuales son los siguientes:

NORTE: Con terrenos de la Cooperativa Primero de Mayo; en 430.25 m.

SUR: Con carretera los Bancos- Quito; 528.16 m. medidos siguiendo la vía.

ESTE: Con lote del señor Ramiro Salazar; 2321.42 m.

OESTE: Con lote de Amparito Carmen Cevallos; en 311.84 m.; con Rio Chaguayacu: en 12.10 m.; Con el señor Pedro Peñafiel: en 366.05 m.; Con el señor Marco Cruz Hacienda Alambra en 1530.75

AVALUO DEL AREA A REGULARIZARSE:

El avalúo total del excedente es de SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y DOS CON CUARENTA Y DOS DOLARES (\$ 6.962,42), conforme Alcance al informe técnico N°009-JAC-GADMSMB-2021.

FORMA DE ADQUISICIÓN Y ANTECEDENTES:

Mediante escritura de compraventa otorgada por ABIGAIL PORTILLA CASTRO y el señor MARCO VINICIO BACA PAEZ, en favor de los cónyuges DIEGO ROBERTO CARDENAS CUESTA Y MARIANGELA DI DOMENICO ALBORNOZ, celebrada el once de febrero del 2010, ante el doctor LUIS VARGAS





Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

PICHINCHA - ECUADOR

HINOSTROZA, Notario Séptimo del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos el 24 de febrero del 2010.

ARTICULO SEGUNDO.- Se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

ARTICULO TERCERO.- Se deja salvo el derecho de terceros, así como las acciones legales que pueden tener los particulares, conforme lo determina el artículo 481.1 del COOTAD,

ARTICULO CUARTO.- Publíquese la presente resolución en la Gaceta Municipal del GADMSMB.

ARTICULO QUINTO.- Notifíquese con el contenido de la presente resolución al Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos, a fin que se Inscriba en los libros correspondientes.

Dado en la oficina de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 01 días del mes de abril del dos mil veinte y uno, a las 11h00. **CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.**


Ab. Marco Miguel Calle Ávila
**ALCALDE DEL CANTON
SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

