RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N.° GADMSMB-ALC-2026-002
RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA
Predio con clave catastral 1707515153008154000

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CONSIDERANDO:

Que, el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, conforme lo establece el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República dispone que las instituciones del Estado, sus autoridades y servidoras y servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas por la Constitución y la ley;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, regula la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, siempre que la titularidad no se encuentre en disputa y no se afecten derechos de terceros;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos expidió la Ordenanza Municipal N.° 09-CMSMB-2020, 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;

Que, mediante Informe Técnico N.° 018-JAC-GADMSMB-2025, de fecha 22 de septiembre de 2025, la Jefatura (E) de Avalúos y Catastros concluyó que, del levantamiento planimétrico realizado al predio identificado con clave catastral 1707515153008154000, existe un excedente de área que no genera conflicto de linderos ni afecta a terceros;

Que, mediante Informe Técnico N.° 020-1707515153008154000-ETAM-2025, de fecha 23 de octubre de 2025, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial determinó la existencia de un excedente de área que NO supera el diez por ciento (10%) del Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), recomendando la continuación del trámite administrativo;

Que, mediante Informe Legal N° 552-PS-GADMSMB-2025, de fecha 11 de noviembre del 2025, la Procuraduría Síndica Municipal concluyó que el expediente cumple con los requisitos legales y procedimentales establecidos en el COOTAD y en la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020, recomendando la emisión de la resolución administrativa correspondiente;

Que, mediante providencia de adjudicación N° 9909PO4137 de fecha 22 de septiembre de 1999, protocolizada el 28 de septiembre de 1999, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 28 de octubre de 1999, el Instituto Nacional de Desarrollo Agrario (INDA), adjudicó a favor del señor POLO LEON LUCAS PAULINO, el Lote No. S/N, identificado con clave catastral 1707515153008154000, ubicado en el sector conuco, parroquia de Mindo, jurisdicción del Cantón San Miguel de Los Bancos, de la superficie de 136.8500 hectáreas.

Que, mediante certificado de ventas No. 20242315, de fecha 29 de octubre del 2024, otorgado por el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, certifica que, con fecha 03 de julio del 2008 se encuentra inscrita una escritura celebrada el 1 de julio del 2008, en la Notaria Primera del cantón San Miguel de Los Bancos, en la cual consta que el señor, POLO LEON LUCAS PAULINO, da en venta un lote de terreno, de una superficie de 32.00 hectáreas a favor del señor, ANDRES FERNANDO CORDOVA LOZANO, y así mismo se encuentra con fecha 25/03/2009, se halla inscrito una escritura celebrada el 20/05/2008 en la Notaria séptima del cantón Quito, en la cuai consta que el señor, POLO LEON LUCAS PAULINO, da en venta un lote de terreno, de una superficie de 8.072 hectáreas a favor del señor, EDUARDO RENATO ARBOLEDA CHAVEZ

Que, conforme los artículos 14 y 17 del Código Orgánico Administrativo, los actos administrativos deben emitirse con estricto apego al principio de juridicidad y bajo el principio de buena fe, dejando a salvo los derechos de terceros;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución, el COOTAD y la normativa municipal vigente;

RESUELVE:

Artículo 1.– Declarar la existencia de excedente de área que permite realizar la correspondiente rectificación.

Declarar la existencia de un excedente de área respecto del predio identificado con clave catastral 1707515153008154000, de propiedad del señor POLO LEON LUCAS PAULINO, ubicado en el sector Cunuco, parroquia de Mindo, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, lo cual obliga a realizarse una escritura rectificatoria de linderos y dimensiones de dicho predio.

Artículo 2.– Datos del predio

El predio materia de la presente resolución presenta las siguientes características:
Propietario: POLO LEON LUCAS PAULINO
Clave catastral: 1707515153008154000
Área según escritura: 136,8500 hectáreas
Área según levantamiento planimétrico: 150,3641 hectáreas
Área vendida: 40,0720 hectáreas
Área de excedente: 13,5141 hectáreas
Porcentaje de excedente: 9,88 %
Condición técnica: Excedente que NO supera el 10% del ETAM
Área de lote a escriturarse: 109,3888 hectáreas

Diferencia del área del lote de terreno es:

LOTE N°	ÁREA UTIL (Has)	ÁREA DE PROTECCIÓN	AREA DEL LOTE A ESCRITURARSE (has)	ÁREA DE AFEC. VIAL (has)	AREA DE ESTEROS (has)	AREA VENDIDA (has)	SUPERFICIE TOTAL (has)
S/N	99,84	9,5488	109,388	0,1434	0	40,0720	150,3641

Área a rectificarse con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDEROS ACORDE AL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO				
LOTE N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
S/N	Con Río San José, en 1039.08 m	Con quebrada S/N, en 1337,94 m	Con talud rocoso, en 1293,20 m	Con Río Mindo, en 531.60 m, propiedad de Eduardo Renato Arboleda Chávez, en 131,27 m, y con vía Mindo Cunuco, en 618,70 m.

AREA TOTAL: 109,388 HECTAREAS

Artículo 3.– Rectificatoria y regularización del excedente2was

Autorizar al señor POLO LEON LUCAS PAULINO, para que realice la escritura pública de rectificación y regularización del excedente de área, estableciendo los linderos y dimensiones conforme al levantamiento planimétrico y en base a esta resolución administrativa, a la información técnicas y más características del predio constante en el plano y los informes técnicos que se adjuntan, que deberán adjuntarse como documentos habilitantes y como antecedentes para la escritura rectificatoria y de regularización.

Artículo 4.– Publicidad

Con el objeto de garantizar la seguridad jurídica y los derechos de terceros, dispóngase la publicación de la presente Resolución Administrativa en la Gaceta Municipal y/o portal web institucional.

Artículo 5.– Condición resolutoria

La presente resolución se emite bajo el principio de buena fe. En caso de comprobarse falsedad, ocultamiento de información, existencia de controversias judiciales vigentes, o reclamos debidamente fundamentados de terceros, el GAD Municipal podrá revocar o dejar sin efecto el presente acto administrativo, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

Artículo 6.– Ejecución

Encárguese la ejecución de la presente resolución a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, Jefatura de Avalúos y Catastros, y Procuraduría Síndica Municipal, en el ámbito de sus competencias.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación y registro conforme a la ley.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del cantón San Miguel de los Bancos, a los 09 días del mes de enero de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

RAZÓN: Siento como tal, que la Resolución Administrativa que antecede, fue emitida y suscrita por el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos, a los 9 días del mes de enero del año 2026.

Lo certifico: San Miguel de Los Bancos, a 9 de enero de 2026.

Dr. Roberto Dany Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL