RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-032
REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA
LOTE N° 15 – COOPERATIVA VALLE DORADO
CLAVE CATASTRAL: 1707505158003395000

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

VISTOS:

El expediente administrativo conformado para el trámite de regularización de excedente de área del LOTE N° 15, ubicado en la Cooperativa Valle Dorado, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores: ANDRADE OCHOA CÉSAR GUILLERMO y TORRES OCHOA MERCEDES YOLANDA, con clave catastral 1707505158003395000; los informes técnicos emitidos por las unidades competentes; el pronunciamiento jurídico de la Procuraduría Síndica; y, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, se expide la presente resolución.

CONSIDERANDO

1. Competencia, legalidad y deber de motivación

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "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 artículo 227 de la Constitución establece: "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 82 de la Constitución reconoce la seguridad jurídica, señalando: "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, el Código Orgánico Administrativo (COA) garantiza la motivación y la correcta formación del acto administrativo, y en su artículo 124 establece: "Contenido del dictamen o informe. El dictamen o informe contendrá: 1. La determinación sucinta del asunto que se trate. 2. El fundamento. 3. Los anexos necesarios";

Que, el COA, en su artículo 17, reconoce el principio de buena fe, conforme al cual la administración presume la actuación leal de los administrados en el ejercicio de sus derechos y en la presentación de información y documentos, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar por falsedad o inexactitud.

2. Marco jurídico específico de excedentes

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 481.1 dispone: "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 terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización";

Que, el GAD Municipal de San Miguel de los Bancos cuenta con 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 (en adelante, la "Ordenanza"), y en virtud de ella corresponde sustanciar el procedimiento y, de ser procedente, emitir la resolución administrativa correspondiente.

3. Hechos verificados en el expediente

Que, consta en el expediente que los señores ANDRADE OCHOA CÉSAR GUILLERMO (CI. 170024458-3) y TORRES OCHOA MERCEDES YOLANDA (CI. 170211822-3) adquirieron el LOTE N° 15 mediante escritura pública de compraventa celebrada el señor Notario Primero del Cantón San Miguel de Los Bancos, el 19 de septiembre de 2022, inscrita en el Registro de la Propiedad el 06 de octubre de 2022, ubicado en la Cooperativa Valle Dorado, cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, con clave catastral 1707505158003395000;

Que, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió el Informe Técnico N° 020-JAC-GADMSMB-2025, de fecha 05 de diciembre de 2025, en el cual se verifica el ingreso del levantamiento planimétrico al sistema catastral, constatándose que el predio se encuentra georreferenciado correctamente y que, conforme al cuadro comparativo, existe un excedente de área respecto del área de escritura.

Que, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió el Informe Técnico N° 024-1707505158003395000-ETAM-2025, mediante el cual, luego de revisar la documentación y el levantamiento, y tras verificación en campo, determinó que existe EXCEDENTE de área que supera el 10% del Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), estableciendo en el cuadro comparativo:

Área según escritura: 29,9000 Ha
Área según levantamiento: 51,9768 Ha
Excedente: 22,0768 Ha
Porcentaje excedente: 73,8355 %

Que, de los informes técnicos se determinan además las áreas internas del predio según levantamiento, incluyendo (referencialmente): área útil, áreas de protección, área de estero y afectaciones viales, con el detalle técnico constante en el expediente y planos anexos;

Que, obra en el expediente la declaración juramentada del propietario (10 de julio de 2025), mediante la cual afirma no mantener conflicto de linderos con terceros ni con colindantes respecto del predio materia del trámite.

4. Pronunciamiento jurídico habilitante

Que, mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2025-624, de fecha 12 de diciembre de 2025, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, se concluyó que "sí es jurídicamente procedente continuar con el proceso de regularización de excedentes" respecto de los lotes solicitados, señalando que:
Existe documentación registral inscrita que genera presunción de validez;
Se cuenta con documentación técnica y levantamiento actualizado;
No constan reclamaciones de terceros en el expediente;
La administración actúa en el marco del procedimiento, sin convalidar autenticidad material de documentos;
La responsabilidad por veracidad y exactitud de lo presentado recae en el solicitante, dejando a salvo derechos de terceros.

5. Motivación de la decisión administrativa

Que, conforme al artículo 481.1 del COOTAD, la regularización de excedentes procede cuando se trate de superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados que superen el área original del título de dominio por efecto de medición o diferencias técnicas, siempre que su titularidad no esté en disputa;

Que, del expediente se verifica: (i) título inscrito; (ii) levantamiento planimétrico georreferenciado ingresado al sistema catastral; (iii) verificación en campo; (iv) inexistencia de controversia formal de terceros en sede administrativa; (v) declaración juramentada del solicitante; y (vi) pronunciamiento jurídico favorable de Procuraduría Síndica;

Que, aun cuando el excedente determinado supera el ETAM, la Ordenanza municipal permite sustanciar el procedimiento, siempre que el acto administrativo se encuentre debidamente motivado, se observe el debido proceso administrativo y se dejen a salvo derechos de terceros, sin que ello implique saneamiento registral frente a eventuales controversias privadas

Que, en aplicación del principio de buena fe (COA), la administración presume la legalidad y veracidad de lo presentado, sin perjuicio de que, si en el futuro surgieren reclamaciones, superposición o controversias, su ventilación corresponde a la jurisdicción competente y su responsabilidad recae en el solicitante y en el profesional responsable de los levantamientos y documentos aportados.

En mérito de lo expuesto, y en ejercicio de las atribuciones legales:

RESUELVE

Artículo 1.- ACOGER como sustento técnico y jurídico de la presente resolución los siguientes instrumentos, que forman parte del expediente:

a) Informe Técnico N° 020-JAC-GADMSMB-2025, de fecha 05 de diciembre de 2025, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros;
b) Informe Técnico N° 024-1707505158003395000-ETAM-2025, de fecha 16 de diciembre de 2025, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial;
c) Memorando N° GADMSMB-PS-2025-624, de fecha 12 de diciembre de 2025, emitido por la Procuraduría Síndica Municipal.

El predio objeto de regularización corresponde al LOTE N° 15, ubicado en la Cooperativa Valle Dorado, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, con clave catastral 1707505158003395000, de propiedad de los señores: ANDRADE OCHOA CÉSAR GUILLERMO y TORRES OCHOA MERCEDES YOLANDA.

Artículo 2.- DECLARAR PROCEDENTE la regularización del excedente de área del LOTE N° 15, conforme al artículo 481.1 del COOTAD y a la Ordenanza municipal vigente, en razón de que del expediente se verifica documentación registral, levantamiento planimétrico georreferenciado, verificación en campo y ausencia de controversia formal de terceros dentro del procedimiento administrative, con los siguientes datos:

Lote N°	Área Útil (Ha)	Área de Protección (Ha.)	Area a Escriturarse (has.)	Area Camino (Ha.)	Area de Afec. Vial (Ha.)	Area de Esteros (Ha.)	Area Total (Ha.)
15	42.6723	7.3501	50.0224	1.5560	0	0.3984	41.9768

Artículo 3.- DETERMINAR para efectos de actualización administrativa y catastral lo siguiente: Las áreas internas, linderos y coordenadas constan en el levantamiento planimétrico y cuadro técnico que forman parte integrante del expediente, determinan que el loted e terreno tiene los siguientes linedros y dimensiones:

LOTE Nro.	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
15	Con Peñon del Rio Blanco en: 607,67m	Con Rio Blanco en: 510,66 m	Con ancho de carretera en: 11,98m, con lote 17 en 221,32m, con carretera publica en: 598,99 m; y Con lote 17 en: 161,95m	Con lote 14 en: 84,53m; Con Ancho de Carretera en: 11,62 m y Con lote 14 en: 839,05 m

Artículo 4.- DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial que, en el ámbito de sus competencias, procedan con:

a) La actualización del registro catastral del predio conforme al área determinada;
b) la incorporación y archivo del levantamiento planimétrico georreferenciado;
c) la emisión de los documentos técnicos complementarios que correspondan para la prosecución registral.

Artículo 5.- DEJAR EXPRESAMENTE ESTABLECIDO que la presente resolución:

a) Se adopta en sede administrativa y con base en la documentación técnica y registral aportada;
b) No constituye declaración judicial de dominio, ni sanea controversias privadas;
c) Deja a salvo los derechos de terceros que eventualmente pudieren considerarse afectados, quienes podrán hacerlos valer por las vías administrativas o judiciales pertinentes.

Artículo 6.- ESTABLECER que la información técnica, registral y documental presentada en el expediente, incluyendo linderos, coordenadas, levantamientos, certificaciones y declaraciones, es de absoluta y exclusiva responsabilidad del solicitante y del profesional responsable del levantamiento; por lo que, si en el futuro surgieren discrepancias, superposición, conflicto de linderos, reclamos de terceros o falsedad documental, las responsabilidades civiles, administrativas y/o penales que correspondan recaerán sobre los responsables directos, sin perjuicio de los actos de control que pudieren activarse conforme a derecho.

Artículo 7.- DISPONER a la Secretaría General la notificación de la presente resolución a: a los señores ANDRADE OCHOA CÉSAR GUILLERMO y TORRES OCHOA MERCEDES YOLANDA; a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, a la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Artículo 8.- VIGENCIA: La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su notificación y ejecución conforme el procedimiento administrativo aplicable.

Dado y firmado en el cantón San Miguel de los Bancos, a los 19 días del mes de febrero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
LUIS EDUARDO SUQUI MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN