RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-038
RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN POR DIFERENCIA DE ÁREA
PREDIO UBICADO EN LA COOPERATIVA PAISAJE DEL RÍO BLANCO
CLAVE CATASTRAL: 1707505152006413000

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

VISTOS

El expediente administrativo formado con motivo de la solicitud presentada por los cónyuges **ENCARNACIÓN BRAVO JOSÉ PORFIRIO y RAMOS SUAREZ ENMA FLORESMILA**, tendiente a obtener la rectificación y regularización por diferencia de área del predio ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco, cantón San Miguel de los Bancos; el Informe Técnico N° 05-1707505152006413000-ETAM-2026 emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; el pronunciamiento jurídico favorable emitido por la Procuraduría Síndica Municipal; y, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, se expide la presente resolución.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: *"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"*;

Que, el artículo 227 de la mencionada Constitución 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 82 ibidem expresa: 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 artículo 14 del Código Orgánico Administrativo dispone que: "La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código";

Que, el artículo 17 del COA reconoce el principio de buena fe e indica que: "Se presume que los servidores públicos y las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes";

Que, el artículo 99 del mismo cuerpo legal contempla: "Requisitos de validez del acto administrativo.
Son requisitos de validez:
1. Competencia
2. Objeto
3. Voluntad
4. Procedimiento
5. Motivación.

Que, conforme al artículo 100 del COA: **"En la motivación del acto administrativo se observará:**

1. El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
2. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.
3. La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.

Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.

Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las diferencias de área se configuran cuando existe un faltante entre el área constante en el título de propiedad y la última medición realizada, y cuando no superan el error técnico admisible serán rectificadas a favor del propietario, dejando a salvo derechos de terceros;

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos cuenta con la Ordenanza No. 09-CMSMB-2020, que regula el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos;

Que, mediante escritura pública celebrada el día 20 de enero del 2005, ante el Notario Primero del Cantón San Miguel de Los Bancos, inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de enero del 2005, el señor JOSÉ PORFIRIO ENCARNACIÓN BRAVO, en estado civil de Casado, adquirió por compra al señor ROSENDO ABELINO RAMIREZ SARANGO, el predio de la superficie de 17.440 metros cuadrados, ubicado en el sector de la Cooperativa Paisaje del Rio Blanco, del Cantón San Miguel de Los Bancos, el mismo que tiene la clave catastral 1707505152006413000;

Que, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió el Informe Técnico N° 05-1707505152006413000-ETAM-2026, determinando:
Área según escritura: 1,7440 ha
Área según levantamiento: 1,6300 ha
Diferencia: -0,1140 ha
Porcentaje: -6,5367 %

Que, la diferencia determinada NO supera el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM) del 10%, conforme la Ordenanza vigente;

Que, el levantamiento planimétrico fue verificado en campo y georreferenciado;

Que, el propietario ha declarado bajo juramento que no existen conflictos de linderos ni afectación a terceros;

Que, constan en el expediente los documentos habilitantes exigidos por la Ordenanza municipal;

Que, la Procuraduría Síndica Municipal con memorando GADMSMB-PS-2026-066 de fecha 06 de febrero del 2026, emitió informe legal favorable, concluyendo que el trámite

cumple los presupuestos técnicos y jurídicos exigidos y que resulta procedente la rectificación solicitada;

Que, la diferencia de área identificada constituye una inconsistencia técnica derivada de mediciones anteriores y no altera la realidad física del predio;

Que, la rectificación garantiza coherencia entre la información registral, catastral y física del inmueble, fortaleciendo la seguridad jurídica;

Que, según la información presentada por el peticionario, no existe controversia sobre la titularidad ni afectación al dominio público o derechos de terceros;

Que, la administración municipal actúa dentro de sus competencias en materia de ordenamiento territorial y catastros;

Por lo expuesto, en uso de las atribuciones legales conferidas,

RESUELVE:

Artículo 1.- ACOGER como sustento técnico y jurídico de la presente resolución los informes técnicos y jurídicos emitidos en el presente trámite tales como:

a) Informe Técnico N° 05-1707505152006413000-ETAM-2026
b) Informe Legal de Procuraduría Síndica Municipal
c) Documentación técnica y registral constante en el expediente

Artículo 2.- DECLARAR PROCEDENTE y por ende aprobar y autorizar la rectificación y regularización por diferencia de área del predio de propiedad de los cónyuges **JOSÉ PORFIRIO ENCARNACIÓN BRAVO** y **RAMOS SUAREZ ENMA FLORESMILA**, ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco, con clave catastral 1707505152006413000.

Área escriturada: 1,7440 ha
Total de la superficie del lote: 1,6300 ha
Diferencia: -0,1140 ha

Artículo 3.- DETERMINAR para fines administrativos y catastrales que el lote de terreno, con la regularización y rectificación tiene los siguientes linderos y dimensiones:

Lote	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
SN	Con lote S/N Iglesia Católica, en 40.00 m y Carretera, en 103.31 m	Con el lote número 2.2 de Rosendo Ramírez, en 137.68 m.	Con el lote número 1 de Rosendo Ramírez, en 166.97 m.	Con la calle 20 de abril, en 58.07 m y lote S/N Iglesia Católica, en 60.98 m

Las coordenadas, linderos y dimensiones constan en el levantamiento planimétrico que forma parte del expediente.

Artículo 4.- DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastro y a la Coordinación de Planificación:
a) La actualización del registro catastral.
b) La incorporación del levantamiento georreferenciado.

c) La emisión de documentación técnica complementaria.

Artículo 5.- DISPONER la protocolización de la presente resolución en una notaría pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad, para los fines legales correspondientes, dejando a salvo derechos de terceros.

Artículo 6.- DEJAR EXPRESAMENTE ESTABLECIDO que:
a) El acto se adopta en sede administrativa.
b) Que no constituye declaración judicial de dominio.
c) Que se dejan a salvo los derechos de terceros.

Artículo 7.- RESPONSABILIDAD: La información técnica y documental presentada es responsabilidad exclusiva del solicitante y del profesional responsable del levantamiento, quienes responderán por cualquier falsedad, error o controversia futura.

Artículo 8.- NOTIFICACIÓN: A través de Secretaría General procédase a notificar con la presente resolución:

Al señor José Porfirio Encarnación Bravo, para que realice el trámite e protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad;
A la Coordinación de Planificación, para los fines pertinentes;
A la Jefatura de Avalúos y Catastros, para la actualización del catastro.

Artículo 9.- PUBLICACIÓN: Dispóngase su publicación en la Gaceta Municipal para fines de transparencia y oponibilidad frente a terceros.

Artículo 10.- VIGENCIA: La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Dado y firmado en el cantón San Miguel de los Bancos, a los 25 días del mes de febrero de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

Razón: Certifico que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Alcalde del cantón San Miguel de los Bancos en la fecha indicada.

San Miguel de los Bancos, 25 de febrero de 2026.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL