RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-022
RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA
Predio con clave catastral N° 1707515163008389000

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

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 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, y 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 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "Se reconoce y garantizará a las personas: (...) 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental";

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo determina: "Principio de juridicidad. Las actuaciones administrativas se sujetarán a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios generales del derecho, a la jurisprudencia aplicable y a las normas dictadas por los órganos competentes";

Que, el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo prescribe: "Principio de buena fe. Se presume que los actos de las personas se realizan de buena fe. Las servidoras y servidores públicos, así como las personas, deberán actuar con lealtad, honestidad y veracidad en el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones";

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, establece textualmente: "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 en favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros.
(...)

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";

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° 02-1707515163008389000-ETAM-2026, enviado con el memorando 11-CPOT-GADMSMB-2026 de fecha 19 de enero del 2026, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial concluyó que existe una diferencia de área que NO supera el diez por ciento (10%) del Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), sin afectar derechos de terceros ni generar conflicto de linderos;

Que, la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante Informe Técnico N° 25-JAC-GADMSMB-2025 de 22 de diciembre del 2025, determinó la superficie real del predio y el avalúo correspondiente conforme al levantamiento planimétrico;

Que, mediante Informe Legal N° 3-PS-GADMSMB-2026 de fecha 22 de enero del 2026, la Procuraduría Síndica Municipal concluyó que el expediente cumple con los requisitos técnicos, legales y procedimentales, recomendando la emisión de la resolución administrativa de rectificación y regularización de diferencia de área;

Que, el predio identificado con clave catastral 1707515163008389000, ubicado en el sector Mindo Garden, parroquia de Mindo, es de propiedad del señor HERNANDEZ FIGUEROA SANTIAGO RUBEN, adquirido mediante escritura pública celebrada el 09 de junio de 2005, inscrita el 21 de marzo de 2008, y no registra gravámenes, prohibiciones ni litigios;

Que, el artículo 16 de la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020 dispone que la máxima autoridad del GAD Municipal resolverá la regularización de excedentes o diferencias de área mediante resolución administrativa debidamente motivada;

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

RESUELVE:

Artículo 1.– DECLARAR la existencia de diferencia de área respecto del predio identificado con clave catastral 1707515163008389000, de propiedad del señor **HERNANDEZ FIGUEROA SANTIAGO RUBEN**, ubicado en el sector Mindo Garden, parroquia de Mindo, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, la cual NO supera el diez por ciento (10%) del Error Técnico Admisible de Medición (ETAM).

Artículo 2.– DATOS DEL LOTE DE TERRENO de propiedad del señor HERNANDEZ FIGUEROA SANTIAGO RUBEN; Clave catastral: 1707515163008389000:

N°	AREA SEGUN ESCRITURA	AREA UTIL (m2)	AREA DE PROTECCION (m2)	AREA DE LOTE A	AREA DE AFEC. VIAL (m2)	SUPERFICIE TOTAL (m2)

				ESCRITURARSE (m2)		
4	5000.00 m2	1957.42	2258.16	4515.58	403.91	4919.49

Artículo 3. – RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN: Autorizar al señor HERNANDEZ FIGUEROA SANTIAGO RUBEN para que proceda con la protocolización y escritura pública de rectificación y regularización de diferencia de área, conforme al levantamiento planimétrico, informes técnicos y la presente resolución administrativa, documentos que constituirán justo título; mismo que tiene los siguientes linderos y dimensiones:

CUADRO DELINDEROS ACORDE A LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO

LOTE N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
4	Con camino público, en 106.74 m.	Con Río Mindo, en 69.19 m.	Con lote N° 3 de propiedad de German Ortega, en 47.39 m.	Con estero, en 34.50 m, camino, en 25.32 m.

Artículo 4. – PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN: Disponer que la presente resolución sea protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, conforme lo dispone el artículo 481.1 del COOTAD.

Artículo 5. – PUBLICIDAD: A través de Secretaría General publíquese la presente Resolución Administrativa en la Gaceta Municipal y/o portal web institucional, a fin de garantizar la seguridad jurídica y los derechos de terceros, quien será el encargado igualmente de notificación con el contenido de la misma al interesado

Artículo 6. – CONDICIÓN RESOLUTORIA: La presente resolución se emite bajo el principio de buena fe. En caso de comprobarse falsedad, ocultamiento de información o reclamos debidamente fundamentados de terceros, el GAD Municipal podrá revocar o dejar sin efecto este acto administrativo, sin perjuicio de las acciones legales correspondientes.

Artículo 7. – 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, dentro del 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 04 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

Lo certifico: San Miguel de Los Bancos, a los 4 días de febrero del año 2026

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARÍA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL