RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMSMB-ALC-2026-*078*
LEVANTAMIENTO PROHIBICION DE ENAJENAR

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

CONSIDERANDO:

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...";

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la seguridad jurídica, sustentado en el respeto a la Constitución y a la existencia de normas jurídicas previas, claras y aplicadas por autoridad competente;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece el principio de juridicidad, conforme al cual la administración pública actuará con sometimiento pleno a la Constitución, la ley y el derecho;

Que, los artículos 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo determinan que los actos administrativos deben ser válidos, motivados, expresando claramente los hechos, fundamentos jurídicos y la relación lógica entre estos;

Que, el artículo 60 literales i) y k) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece como atribuciones del alcalde: i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; k) Conocer y resolver los reclamos administrativos que le correspondan;

Que, mediante solicitud presentada el 17 de abril de 2026, los señores Luis Patricio Simbaña Núñez y Cristina Lucía Núñez Fernández solicitan el levantamiento de la prohibición de enajenar que grava el inmueble signado como lote de terreno N° 02 y 09 de la manzana 19, sector 02, zona 02, ubicado en la parroquia Mindo;

Que, el inmueble fue adjudicado mediante acto administrativo municipal, protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos el 23 de febrero de 2006;

Que, conforme al Certificado de Gravámenes N° 20261014, de fecha 16 de abril de 2026, el inmueble no registra hipoteca, embargo ni otras limitaciones, manteniendo únicamente una prohibición de enajenar establecida por el plazo de tres (3) años;

Que, de acuerdo con el informe jurídico contenido en el Memorando Nro. GADMSMB-PS-2026-219, de fecha 23 de julio del 2026, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, se concluye que el plazo de la prohibición de enajenar se encuentra plenamente vencido y que su permanencia carece de sustento jurídico;

Que, conforme al principio de legalidad previsto en el artículo 226 de la Constitución y al principio de juridicidad consagrado en el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo, la administración pública únicamente puede actuar dentro del ámbito de sus competencias y conforme al ordenamiento jurídico vigente;

Que, las prohibiciones de enajenar derivadas de procesos de adjudicación municipal constituyen limitaciones temporales al derecho de dominio, cuya finalidad es garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad y evitar prácticas especulativas;

Que, dichas limitaciones tienen carácter estrictamente temporal y su vigencia se encuentra supeditada al plazo establecido en el acto administrativo que las originó;

Que, en el presente caso, se verifica que la prohibición de enajenar fue establecida por el plazo de tres (3) años, contados desde la inscripción del acto en el Registro de la Propiedad, esto es, desde el 23 de febrero de 2006;

Que, en consecuencia, dicha prohibición perdió su vigencia jurídica el 22 de febrero de 2009, sin que exista disposición legal, administrativa o judicial que justifique su permanencia en el tiempo;

Que, mantener una limitación al derecho de propiedad más allá del plazo previsto constituye una vulneración al derecho a la seguridad jurídica (art. 82 de la Constitución) y una restricción ilegítima al derecho de dominio;

Que, adicionalmente, del certificado de gravámenes se desprende que el inmueble no registra otras cargas o limitaciones, por lo que la subsistencia de la prohibición carece de fundamento legal;

Que, en este contexto, el levantamiento de la prohibición de enajenar no constituye una facultad discrecional de la administración, sino una obligación jurídica derivada del principio de legalidad y del respeto a los derechos del administrado;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico Administrativo y el COOTAD:

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR el levantamiento de la prohibición de enajenar que grava el inmueble de propiedad de los señores Luis Patricio Simbaña Núñez y Cristina Lucía Núñez Fernández, correspondiente a los lotes de terreno N° 02 y 09 de la manzana 19, sector 02, zona 02, ubicado en la parroquia Mindo, cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha.

Artículo 2.- DECLARAR que la referida prohibición de enajenar ha perdido su vigencia jurídica al haberse cumplido el plazo de tres (3) años establecido en el acto de adjudicación, careciendo en la actualidad de sustento legal.

Artículo 3.- DISPONER al Registrador de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos que, una vez presentada la presente resolución, proceda a la inscripción del

levantamiento de la prohibición de enajenar y a su correspondiente cancelación en el folio real del inmueble.

Artículo 4.- ENCARGAR a la Procuraduría Síndica Municipal envíe atento oficio al Registro de la Propiedad para que se cumpla con lo dispuesto en esta resolución y haga el seguimiento del presente trámite, así como la notificación a los interesados y la verificación de la inscripción registral correspondiente.

Artículo 5.- NOTIFICAR con el contenido de la presente resolución a los peticionarios y a las dependencias municipales pertinentes para su cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su ejecución e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 23 días del mes de abril de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA