RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-*080*

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA DEL LOTE DE TERRENO N° 1-1 DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES GABRIEL BIENVENIDO RAMOS GUAJALA y XIMENA DEL PILAR MATABAY SIGCHA

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

VISTOS:

El expediente administrativo conformado a petición de los señores: GABRIEL BIENVENIDO RAMOS GUAJALA y XIMENA DEL PILAR MATABAY SIGCHA, respecto de la regularización de excedente de área del lote de terreno signado con el número 1-1, identificado con clave catastral Nro. 1707505158011187000, ubicado en la Cooperativa Los Bancos, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, así como los siguientes documentos: Solicitud presentada por los administrados; informe Técnico Nro. 23-JAC-GADMSMB-2025, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; informe Técnico Nro. 03-1707505158011187000-ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; informe Legal Nro. 132-PS-GADMSMB-2026, emitido por la Procuraduría Síndica; documentación habilitante constante en el expediente.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 dispone: "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 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental".

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo señala: "Las administraciones públicas actuarán dentro del ámbito de sus competencias, de conformidad con la Constitución, la ley y el derecho";

Que, el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo dispone: "Los actos administrativos deberán ser motivados...";

Que, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo establece: "La motivación contendrá la expresión clara de los hechos, fundamentos de derecho y la pertinencia de su aplicación al caso concreto";

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), dispone: "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...
Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.
La regularización se realizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad...";

Que, la Ordenanza Nro. 09-CMSMB-2020, que regula el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, establece el procedimiento administrativo para estos casos, señalando en su artículo 16 que: "La máxima autoridad del GADM resolverá, en base al informe técnico y jurídico, la existencia de excedentes o diferencias de áreas... y ordenará la protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad...";

Que, los señores GABRIEL BIENVENIDO RAMOS GUAJALA y XIMENA DEL PILAR MATABAY SIGCHA acreditan ser propietarios del lote de terreno Nro. 1-1, con una superficie de 0.5410 hectáreas, conforme escritura pública inscrita el 24 de julio de 2025;

Que, mediante levantamiento planimétrico georreferenciado debidamente validado, se determinó que la superficie real del predio corresponde a 1.1795 hectáreas, generándose un excedente de 0.6385 hectáreas, equivalente a un 118.02% respecto del área original, superando el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM);

Que, de conformidad con los informes técnicos emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros y la Coordinación de Planificación, se establece que: El excedente se encuentra dentro de los linderos consolidados del predio; no afecta bienes de uso público ni derechos de terceros;
No existe conflicto de linderos; el levantamiento planimétrico cumple con las condiciones técnicas exigidas;

Que, la Procuraduría Síndica, mediante Informe Legal Nro. 132-PS-GADMSMB-2026, emite criterio jurídico favorable, concluyendo la procedencia de la regularización del excedente, conforme el marco constitucional, legal y ordenanza aplicable;

Que, en aplicación del principio de legalidad (art. 226 de la Constitución y art. 14 del COA), la autoridad administrativa se encuentra habilitada para emitir el presente acto administrativo.

Que, el presente acto se encuentra debidamente motivado, sustentado en informes técnicos y jurídicos válidos, garantizando el debido proceso y la seguridad jurídica.

En uso de las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias conferidas al Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos; y, una vez revisado el expediente administrativo, los informes técnicos y el informe legal que sustentan la procedencia de la rectificación y regularización del excedente de área solicitado, se procede a emitir la presente Resolución Administrativa, al tenor de los siguientes considerandos:

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR la regularización del excedente de área del predio signado como lote Nro. 1-1, con clave catastral Nro. 1707505158011187000, de propiedad de los señores: GABRIEL BIENVENIDO RAMOS GUAJALA y XIMENA DEL PILAR MATABAY SIGCHA, conforme a los informes técnicos y legal que forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2.- DECLARAR PROCEDENTE la regularización del excedente del lote N° 18, 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°	Area Util (Has)	Área de Protección Estero	Área de lote a rectificar (Has)	Área de afectación (Has)	Área de camino interno (Has)	Área de estero (Has)	Total, Superficie del lote	Área de escritura (has)	Área de excedente Superficie (Has)
1-1	0.7016	0.4652	1.1668	-	-	0.0127	1.1795	0.5410	0.6385

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 lote de terreno tiene los siguientes linderos y dimensiones:

Lote N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
1-1	Con el lote 1, en 11.61 m; y con lote 59-A, de Mirian Casa Almachi, en 39.69 m	Con lote S/N, en 74.88 m.	Con el lote s/n de Herederos Casa Almachi, en 219.44 m	Con estero S/N, en 130.61 m; con camino público, en 35.48 m; con lote 1, en 26.92 m; y con estero S/N, en 91.28 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 propietarios del bien inmueble; 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 despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, a los 27 días del mes de abril de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

Lo certifico, San Miguel de Los Bancos a los 27 días del mes de abril de 2026

Dr. Roberto Pérez
SECRETARIO GENERAL