RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-*075*

RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA DEL LOTE N° 3, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N° 1707505152006163000, UBICADO EN LA COOPERATIVA PAISAJE DEL RÍO BLANCO, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, DE PROPIEDAD DE LOS SEÑORES RAMOS RAMOS BENIGNA ESPERANZA Y CONDO TORRES GABRIEL

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° 3, ubicado en la zona 317 de la Parroquia y cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha; los informes técnicos emitidos por la Jefatura de Avalúos y Catastros y la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; el informe jurídico emitido por la Procuraduría Síndica; 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: "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 de la República del Ecuador, 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 de la República del Ecuador, señala: "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 238 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en sus numerales 1 y 2, atribuye a los gobiernos municipales competencias exclusivas sobre la planificación del desarrollo cantonal, el control sobre el uso y ocupación del suelo, así como el ejercicio de las facultades necesarias para la administración de su territorio;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconoce la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

Que, el artículo 53 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 54 del COOTAD determina las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal y, entre ellas, le corresponde promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, establecer el régimen de uso del suelo y ejecutar las competencias que le atribuye la Constitución y la ley;

Que, el artículo 55 del COOTAD dispone que son competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 60, letra i), del COOTAD, establece como atribución del alcalde o alcaldesa: "Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo...";

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo, prescribe: "Principio de juridicidad. 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 Código Orgánico Administrativo, dispone: "Principio de buena fe. Se presume que las personas mantienen un comportamiento legal y adecuado en el ejercicio de sus derechos y obligaciones.";

Que, el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo, señala: "Requisitos de validez del acto administrativo. Son requisitos de validez del acto administrativo: Competencia. Objeto. Voluntad. Procedimiento. Motivación.";

Que, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo, establece: "Motivación del acto administrativo. En la motivación del acto administrativo se observará: El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance. La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo. 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 101 del Código Orgánico Administrativo dispone que el acto administrativo será eficaz una vez válidamente notificado;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el

respectivo título de dominio al efectuarse 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 artículo 417 del COOTAD, en lo pertinente, reconoce la naturaleza jurídica de los bienes de uso público, entre los que se comprenden aquellos destinados al uso común o afectados a finalidades públicas, cuya condición jurídica no puede ser alterada mediante actos de apropiación particular;

Que, se encuentra vigente la ORDENANZA 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 SAN MIGUEL DE LOS BANCOS, la cual regula el procedimiento administrativo aplicable para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos dentro de la jurisdicción cantonal;

Que, mediante Informe Técnico N° 001-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 29 de enero de 2026, suscrito por el Analista (E) de Avalúos y Catastros, Ab. Fernando Ambuludi, se concluye, en lo principal, que el lote N° 3, identificado con clave catastral N° 1707505152006163000, se encuentra correctamente georreferenciado, que existe excedente de área respecto de la superficie constante en la escritura pública, que no se afectan derechos de terceros ni existe conflicto de linderos, y que el excedente determinado no supera el diez por ciento del Error Técnico Admisible de Medición;

Que, mediante Informe Técnico N° 04-1707505152006163000-ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, se determinó que el predio antes descrito registra un área total según escritura de 50.1000 hectáreas, mientras que el levantamiento planimétrico establece un área total de 53.7395 hectáreas, existiendo un excedente de 3.6395 hectáreas, equivalente al 7.26%, porcentaje que no supera el Error Técnico Admisible de Medición; y se emitió informe técnico favorable para la regularización del excedente de área;

Que, del referido informe técnico se desprenden además las siguientes áreas generales del predio: área útil 42.4624 hectáreas; área de protección 10.8431 hectáreas; área de lote a escriturarse 53.3055 hectáreas; área de río 0.4340 hectáreas; área de afectación vial 0.0000 hectáreas; área de carretera 0.0000 hectáreas; área total 53.7395 hectáreas;

Que, asimismo, del expediente consta que los señores RAMOS RAMOS BENIGNA ESPERANZA y CONDO TORRES GABRIEL adquirieron el referido inmueble mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Segunda del cantón Santo Domingo de los Colorados, con fecha 25 de julio de 1991, inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 15 de noviembre de 1991;

Que, consta además declaración juramentada de posesión pacífica, continua e ininterrumpida, así como escritura de constitución de servidumbre voluntaria de tránsito y de paso, y los

certificados de gravámenes, de ventas, pago predial, planos y demás documentos habilitantes incorporados al expediente administrativo;

Que, mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2026-155, de fecha 18 de marzo de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable para la continuación del trámite de rectificación y regularización del excedente de área del lote N° 3, concluyendo que se ha determinado técnicamente la existencia de un excedente de 3.6395 hectáreas, equivalente al 7.26%, que no supera el ETAM, sin que se evidencie conflicto de linderos ni afectación a terceros;

Que, el principio de juridicidad exige que la actuación de la administración municipal se desarrolle dentro del marco de sus competencias y con estricto apego a la Constitución, la ley y la ordenanza cantonal; por tanto, al verificarse del expediente administrativo que concurren los presupuestos técnicos, jurídicos y documentales previstos en el artículo 481.1 del COOTAD y en la Ordenanza N° 09-CMSMB-2020, corresponde a la máxima autoridad ejecutiva emitir el acto administrativo debidamente motivado que resuelva la rectificación y regularización solicitada;

Que, de la valoración conjunta y razonada de los informes técnicos y jurídico incorporados al expediente administrativo se verifica que: a) existe concordancia en cuanto a la identificación del predio, superficie escriturada, superficie levantada y excedente resultante; b) la titularidad del bien no se encuentra en disputa; c) no se han determinado conflictos de linderos ni afectación a terceros; d) el excedente no supera el Error Técnico Admisible de Medición; y, e) se ha cumplido con los requisitos documentales y procedimentales exigibles para la prosecución y resolución del trámite;

Que, en consecuencia, la decisión administrativa de rectificar y regularizar el excedente de área del lote N° 3 se desprende lógica y jurídicamente de los hechos acreditados en el expediente y del régimen jurídico aplicable, satisfaciendo el estándar de motivación exigido por el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador; artículos 5, 53, 54, 55, 60 letra i) y 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; artículos 14, 17, 99, 100, 101 y 124 del Código Orgánico Administrativo; y, Ordenanza N° 09-CMSMB-2020,

RESUELVE:

Artículo 1.- Acoger los informes en todas sus partes, en cuanto son concordantes y pertinentes, el Informe Técnico N° 001-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 29 de enero de 2026, suscrito por el Analista (E) de Avalúos y Catastros; el Informe Técnico N° 04-1707505152006163000-ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; y el Informe Jurídico contenido en el Memorando N° GADMSMB-PS-2026-155, de fecha 18 de marzo de 2026, emitido por la Procuraduría Síndica Municipal, por constituir fundamento técnico y jurídico suficiente para la presente resolución administrativa.

Artículo 2.- Autorizar la rectificación y regularización del excedente de área del lote N° 3, identificado con clave catastral N° 1707505152006163000, ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, de propiedad de los señores RAMOS RAMOS BENIGNA ESPERANZA y CONDO TORRES GABRIEL, por haberse

determinado la existencia de un excedente de área que no supera el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), de conformidad con el artículo 481.1 del COOTAD y la Ordenanza N° 09-CMSMB-2020.

Artículo 3.- Determinar las superficies del predio para efectos de la presente rectificación y regularización, establézcase que el predio materia de este acto administrativo registra las siguientes superficies:

Área total según escritura: 50.1000 hectáreas.
Área total según levantamiento planimétrico: 53.7395 hectáreas.
Área de excedente: 3.6395 hectáreas.
Porcentaje de excedente: 7.26%.

Artículo 4.- Aprobar el cuadro general de áreas para fines catastrales, administrativos y registrales, el siguiente cuadro general de áreas determinado en el levantamiento planimétrico y validado por la dependencia técnica competente:

Área útil: 42.4624 hectáreas.
Área de protección: 10.8431 hectáreas.
Área de lote a escriturarse: 53.3055 hectáreas.
Área de río: 0.4340 hectáreas.
Área de afectación vial: 0.0000 hectáreas.
Área de carretera: 0.0000 hectáreas.
Área total: 53.7395 hectáreas.

Artículo 5.- Aprobar linderos y dimensiones resultantes del lote N° 3 conforme constan en el levantamiento planimétrico incorporado al expediente, de la siguiente manera:

NORTE: Con Río Blanco, en 467.26 m, siguiendo su curso.
SUR: Con Río Zabaleta, en 509.71 m, siguiendo su curso.
ESTE: Con lote 4 de Herederos Armijos Rodríguez, en 588.59 m; con ancho de servidumbre de paso en 10.00 m; y con lote 4 de Herederos Armijos Rodríguez, en 446.47 m.
OESTE: Con lote 2 de Gabriel Condo Torres, en 1485.66 m.

Artículo 6.- Actualización catastral, avalúo y tributación: Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a las dependencias técnicas y financieras competentes que, con base en la presente resolución administrativa y en los planos aprobados, procedan a efectuar:

1. La actualización catastral correspondiente;
2. La determinación del nuevo avalúo del predio regularizado;
3. La actualización de los registros municipales; y,
4. Los ajustes tributarios que legalmente correspondan conforme a la nueva superficie aprobada.

Artículo 7.- Protocolización e inscripción: Disponer que la presente resolución administrativa sea protocolizada en una Notaría Pública e inscrita en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 481.1 del COOTAD y la Ordenanza N° 09-CMSMB-2020, a fin de que produzca los efectos jurídicos correspondientes, dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo 8.- Naturaleza jurídica de las áreas de protección y de río: Dejar expresa constancia de que las áreas identificadas en el expediente técnico como área de protección y área de río, por su naturaleza jurídica y por corresponder a espacios vinculados a bienes de uso público, protección hídrica o limitaciones legales al dominio, no podrán entenderse como objeto de apropiación privada irrestricta ni de disposición contraria al ordenamiento jurídico, debiendo observarse en todo momento el régimen legal aplicable y las restricciones que correspondan conforme a la Constitución, la ley, el COOTAD, la normativa ambiental e hídrica y la normativa municipal vigente.

Artículo 9.- Salvaguarda de derechos de terceros: Dejar a salvo el derecho de terceros que pudieren considerarse afectados, así como las acciones administrativas, civiles o judiciales que legalmente pudieren corresponder, de conformidad con el artículo 481.1 del COOTAD.

Artículo 10.- Responsabilidad sobre la información técnica: Dejar expresa constancia de que la responsabilidad respecto de la exactitud de la información técnica, georreferenciación, linderación, cuadro de áreas, determinación del excedente, avalúos, levantamiento planimétrico y demás datos técnicos contenidos en el expediente corresponde a las dependencias técnicas competentes y a los profesionales intervinientes, dentro del ámbito de sus atribuciones.

Artículo 11.- Verificación de consistencia documental: Disponer a la dependencia técnica competente que, previo a la remisión para protocolización e inscripción, verifique la consistencia integral de la clave catastral, nombres de los propietarios, áreas, linderos, porcentajes y demás datos de individualización del predio en todos los documentos del expediente, a fin de evitar errores materiales en la instrumentación notarial y registral.

Artículo 12.- Incorporación al expediente y notificación: Disponer que la presente resolución se incorpore al expediente administrativo y a través de Secretaría General se notifique a los interesados, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Dirección Financiera, a la Procuraduría Síndica Municipal y a las demás dependencias que corresponda, para su cumplimiento.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su notificación y de los actos posteriores de ejecución, protocolización e inscripción que correspondan.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 24 días del mes de abril de 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

Lo certifico, San Miguel de Los Bancos 24 de abril de 2026

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL