RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMSMB-ALC-2026-090

REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA
LOTE N° 3-A UBICADO EN EL BARRIO BELLAVISTA
CLAVE CATASTRAL: 1-5-5-5

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

VISTOS:

El expediente administrativo de rectificación y regularización de excedente de área del lote de terreno Nro. 3-A, con clave catastral Nro. 1-5-5-5, ubicado en el Barrio Bellavista, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores: JOSE ALBERTO NOLIVOS CEVALLOS y FANNY CECILIA TAMAYO RODRIGUEZ; y, EDGAR PATRICIO VILLALBA NOLIVOS y MARIA DE LOS ANGELES VARGAS DELGADO, representado éste ultimo por su apoderado el señor AUGUSTO EFRAIN RUIZ NAULA; expediente que contiene, entre otros documentos: la solicitud presentada por los administrados; la escritura pública de donación del 68% de derechos y acciones que hace la señora ANGELINA ALVAREZ MORALES, a favor de los señores: JOSE ALBERTO NOLIVOS CEVALLOS y FANNY CECILIA TAMAYO RODRIGUEZ, otorgada ante el Notario del Cantón San Miguel de Los Bancos, el 27 de octubre del 2023, inscrita en el Registro de la Propiedad el 24 de noviembre del 2023, y el 32% de los derechos y acciones que pertenecen al señor VILLALBA NOLIVOS EDGAR PATRICIO, Casado con la señora MARIA DE LOS ANGELES VARGAS DELGADO, adquiridos por compra al señor NOLIVOS CEVALLOS GALO FERNANDO, según escritura pública celebrada ante el Notario Trígesimo Primero del Cantón Quito, el 25 de abril del 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad el 13 de Agosto del 2014; los certificados de gravámenes, la declaración juramentada, el levantamiento planimétrico georreferenciado, el Informe Técnico Nro. 003-JAC-GADMSMB-2026 de fecha 25 de febrero de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; el Informe Técnico Nro. 11-1-5-5-5-ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, el Informe Legal Nro. 129-PS-GADMSMB-2026 de fecha 09 de marzo de 2026, emitido por Procuraduría Síndica Municipal.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras y servidores públicos ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley; y, coordinarán acciones para el cumplimiento de sus fines;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad, regido 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 reconoce el derecho a la seguridad jurídica, el cual 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 establece el principio de juridicidad, mediante el cual las actuaciones de la administración pública deben sujetarse a la Constitución, la ley y el ordenamiento jurídico vigente;

Que, los artículos 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo determinan que todo acto administrativo deberá ser debidamente motivado, con expresión clara de los hechos, fundamentos de derecho y la decisión adoptada;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconoce la facultad normativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD establece que los excedentes de terrenos de propiedad privada son aquellas superficies que superan el área original que conste en el título de dominio, producto de errores de medición o cálculo, y que, cuando no superen el error técnico admisible de medición, podrán ser regularizados a favor del propietario, dejando a salvo derechos de terceros;

Que, la Ordenanza No. 09-CMSMB-2020, que regula el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos en el cantón San Miguel de Los Bancos, establece el procedimiento técnico y jurídico para la regularización, así como la competencia de la máxima autoridad para emitir la resolución administrativa correspondiente;

Que, mediante Informe Técnico Nro. 003-JAC-GADMSMB-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, se determina que el lote de terreno Nro. 3-A, con clave catastral Nro. 11-1-5-5-5, presenta un excedente de área debidamente georreferenciado, que no afecta a terceros ni presenta conflicto de linderos;

Que, mediante Informe Técnico Nro. 11-1-5-5-5--ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, se concluye que el excedente de área identificado no supera el Error Técnico Admisible de Medición (ETAM), y se emite informe técnico favorable para su regularización;

Que, mediante Informe Legal Nro. 129-PS-GADMSMB-2026 de fecha 09 de marzo del 2026, la Procuraduría Síndica concluye que el trámite cumple con los requisitos legales y técnicos establecidos en la normativa vigente, y recomienda la emisión de la resolución administrativa de regularización;

Que, de la revisión integral del expediente administrativo, se verifica que el predio de propiedad de los señores: JOSE ALBERTO NOLIVOS CEVALLOS y FANNY CECILIA TAMAYO RODRIGUEZ; y, EDGAR PATRICIO VILLALBA NOLIVOS y MARIA DE LOS ANGELES VARGAS DELGADO, ubicado en el Barrio Bellavista, cantón San Miguel de Los Bancos, presenta las siguientes características: Área según escritura: 1,00 hectáreas; Área según levantamiento: 9,225.07m2 y Excedente de área: 774,93 m2.

Que, el excedente determinado se encuentra dentro de los linderos consolidados del predio, no afecta derechos de terceros y se origina por diferencias técnicas de medición;

Que, en observancia del principio de buena fe previsto en el artículo 17 del Código Orgánico Administrativo, los datos proporcionados por los administrados y los informes técnicos emitidos por las dependencias municipales se presumen veraces;

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 RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DEL EXCEDENTE DE ÁREA del lote de terreno Nro. 3-A, con clave catastral Nro. 1-5-5-5, ubicado en el Barrio Bellavista, cantón San Miguel de Los Bancos, de propiedad de los señores: JOSE ALBERTO NOLIVOS CEVALLOS y FANNY CECILIA TAMAYO RODRIGUEZ; y, EDGAR PATRICIO VILLALBA NOLIVOS y MARIA DE LOS ANGELES VARGAS DELGADO, 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° 3-A, 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°	Área Útil (M2)	Área de Protección (Ha.)	Área a Rectificar (has.)	Área de Afect. Vial	Área de Caminos	Área de Estero	Área Superficie del lote (m2)	Área de escritura (m2)	Área de diferencia (m2)
3-A	9,225.07	-	9,225.07	-	-	-	9,225.07	10.000	774.93

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
3-A	Con el lote número 09, en 11.00 metros; y con el lote número 1, del GAD Municipal SMB, en 94.89 metros	Con pasaje sin nombre, en 131.25 metros	Con el lote número 1, del GAD Municipal SMB, en 70.57 metros	Con la calle Blanca Bolaños, en 74.17 metros.

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 12 días del mes de mayo de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

Lo certifico, San Miguel de Los Bancos 12 de mayo de 2026

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL