RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-173

RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE SUPERFICIE EN MENOS LOTE N° 6 — CLAVE CATASTRAL N° 2-1-59-6

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN
MEDIANTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° GADMSMB-ALC-2026-107

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia;

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental;

Que, el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República establece que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas;

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

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República reconoce facultades legislativas y ejecutivas a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, los artículos 14 y 17 del Código Orgánico Administrativo consagran los principios de juridicidad y buena fe que rigen las actuaciones administrativas;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y define como diferencia al faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada; atribuye al gobierno autónomo descentralizado municipal la rectificación y regularización correspondiente y deja a salvo las acciones legales que puedan ejercer los particulares;

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 los sectores urbano y rural del cantón;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026, el señor Alcalde del cantón delegó al Procurador Síndico Municipal la competencia para suscribir resoluciones administrativas de aprobación de regularizaciones;

Que, mediante solicitud de 27 de mayo de 2026, el señor Jaime Patricio Cortez Martínez, con cédula de ciudadanía N° 1704407194, solicitó la regularización de la diferencia de superficie del lote de terreno N° 6, identificado con clave catastral N° 2-1-59-6, ubicado en el barrio La Campiña, parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos;

Que, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 14 de agosto de 2003 ante la Notaría Primera del cantón San Miguel de los Bancos e inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de septiembre de 2003, los señores Jaime Patricio Cortez Martínez y Rosana del Pilar Carrera Garzón adquirieron el lote N° 6, con una superficie de 8.875,72 m²;

Que, mediante declaración juramentada otorgada el 20 de mayo de 2026, el señor Jaime Patricio Cortez Martínez manifestó que el inmueble no presenta problemas de linderos, sin perjuicio de las verificaciones y responsabilidades previstas en el ordenamiento jurídico;

Que, el Informe Técnico N° 012-JAC-GADMSMB-2026, de 29 de junio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, señala que el levantamiento planimétrico fue ingresado al sistema catastral, que el predio se encuentra correctamente georreferenciado y que existe una diferencia de superficie respecto del título, sin afectación a terceros ni conflicto de linderos;

Que, el Informe Técnico N° 12-2-1-59-6-ETAM-2026, de 30 de julio de 2026, suscrito por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial y el Analista de Proyectos, determinó que la superficie total levantada es de 7.871,94 m², frente a los 8.875,72 m² constantes en el título de dominio, lo que genera una diferencia en menos de 1.003,78 m², equivalente al 11,31 %, que supera el diez por ciento (10 %) del Error Técnico Admisible de Medición; y emitió informe técnico favorable para continuar el trámite;

Que, mediante Memorando N° 398-CPOT-GADMSMB-2026, de 30 de julio de 2026, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial remitió el expediente a la Procuraduría Síndica Municipal para la emisión del informe legal correspondiente;

Que, mediante Informe Legal N° 478-PS-GADMSMB-2026, de 12 de agosto de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal concluyó que jurídicamente procede continuar el trámite de rectificación y regularización de la diferencia de superficie en menos del lote N° 6, considerando como superficie determinada técnicamente 7.871,94 m², y recomendó la emisión de la resolución administrativa debidamente motivada;

Que, de acuerdo con los informes técnicos y jurídico incorporados al expediente, la superficie determinada mediante levantamiento planimétrico es inferior a la consignada en el título de dominio; por tanto, el caso corresponde a una diferencia de superficie en menos y no a un excedente, sin que la presente actuación implique adjudicación de terreno municipal ni transferencia de dominio;

Que, la información sobre ubicación, cabida, linderos, dimensiones, georreferenciación, ausencia de afectación a terceros y demás aspectos especializados corresponde a las unidades

Diferencia de área útil del lote es la siguiente:

Lote N°	6
Área útil	7714.18 m2
Área del lote a rectificar	7714.18 m2
Área de carretera	157.76 m2
Total superficie del lote	7871.94 m2
Área a escriturarse	8875.72 m2
Área de diferencia	1003.78 m2

Linderos y dimensiones conforme al levantamiento planimétrico:

Lindero	Descripción
Norte	Con lote número 15, en 97,25 m.
Sur	Con pasaje S/N, en 78,67 m.
Este	Con lote número 8, en 67,38 m, y lote número 7, en 22,88 m.
Oeste	Con lote número 5, en 21,92 m, y lote número 15, en 96,00 m.

Artículo 3.- INSTRUMENTACIÓN E INSCRIPCIÓN.- Autorizar a los propietarios para que, una vez cumplidos los requisitos y pagos legalmente aplicables, protocolicen la presente resolución junto con el levantamiento planimétrico y los informes técnicos habilitantes, y gestionen su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos. La escritura o instrumento público que se otorgue deberá reproducir con exactitud la superficie, los linderos y las dimensiones aprobados en esta resolución, sin alterar la información técnica que la sustenta.

Artículo 4.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.- Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez acreditada la inscripción de la presente resolución o del instrumento público correspondiente en el Registro de la Propiedad, actualice la ficha catastral y demás registros municipales del predio, de conformidad con la superficie y características técnicas aprobadas.

Artículo 5.- DERECHOS DE TERCEROS.- Dejar expresamente a salvo los derechos de terceros y las acciones legales que pudieren corresponder a los particulares. La presente resolución no dirime controversias de dominio o linderos, no constituye adjudicación de terreno municipal ni convalida información falsa, incompleta o técnicamente errónea.

Artículo 6.- RESPONSABILIDAD SOBRE LA INFORMACIÓN.- La exactitud, veracidad y suficiencia de la información técnica, planimétrica, catastral y registral que sustenta este acto corresponde a los profesionales, servidores y unidades que la elaboraron, verificaron, certificaron o aprobaron, dentro del ámbito de sus respectivas competencias. Los propietarios son responsables por la autenticidad y veracidad de los documentos y declaraciones aportados al procedimiento, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.

técnicas municipales que emitieron los informes de sustento, dentro del ámbito de sus competencias; y,

Que, es deber de la máxima autoridad ejecutiva municipal resolver los asuntos administrativos de su competencia mediante actos debidamente motivados.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020,

RESUELVE:

Artículo 1.- DECLARACIÓN DE LA DIFERENCIA DE SUPERFICIE.- Declarar la existencia de una diferencia de superficie en menos en el lote de terreno N° 6, identificado con clave catastral N° 2-1-59-6, de propiedad de los señores Jaime Patricio Cortez Martínez y Rosana del Pilar Carrera Garzón, ubicado en el barrio La Campiña, parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha. La superficie constante en el título es de 8.875,72 m² y la superficie total determinada mediante levantamiento planimétrico es de 7.871,94 m²; en consecuencia, la diferencia en menos es de 1.003,78 m², equivalente al 11,31 %.

Artículo 2.- RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN.- Autorizar la rectificación y regularización administrativa de la superficie del inmueble descrito en el artículo precedente, para que en lo sucesivo conste con una superficie total de 7.871,94 m², conforme al levantamiento planimétrico y a los Informes Técnicos Nros. 012-JAC-GADMSMB-2026 y 12-2-1-59-6-ETAM-2026, que forman parte integrante del expediente y constituyen sustento técnico de esta resolución.

La composición técnica de la superficie levantada es la siguiente:

Concepto	Superficie
Área útil / área del lote a rectificarse	7.714,18 m²
Área de carretera	157,76 m²
Área de protección	0,00 m²
Área de río o estero	0,00 m²
Área de afectación vial	0,00 m²
Superficie total levantada	7.871,94 m²
Superficie según escritura	8.875,72 m²
Diferencia en menos	1.003,78 m² (11,31 %)

Artículo 7.- PUBLICIDAD.- Disponer a la Secretaría General la publicación de la presente resolución en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional, de conformidad con la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020 y demás normativa aplicable.

Artículo 8.- EJECUCIÓN Y NOTIFICACIÓN.- Encargar la ejecución de la presente resolución, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Procuraduría Síndica Municipal y a la Secretaría General. Notifíquese su contenido íntegro a los señores Jaime Patricio Cortez Martínez y Rosana del Pilar Carrera Garzón.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su notificación, publicación, protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad, según corresponda.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del cantón San Miguel de los Bancos, a los 07 días del mes de septiembre de 2026.

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN
RESOLUCIÓN N° GADMSMB-ALC-2026-107

RAZÓN: Siento como tal, que la Resolución Administrativa que antecede, fue emitida y suscrita por el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, máxima autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos, a los 7 días del mes de septiembre del año 2025.

Dr. Roberto Pérez
SECRETARIO GENERAL
MUNICIPIO DE SAN MIGUEL DE LOS BANCOS