

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
BOLÍVAR-CARCHI**

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 00135-2026

ING. LIVARDO BENALCÁZAR GUERRÓN
ALCALDE DEL GADMC-BOLIVAR

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador determina, las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se consideraran nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados;

Que, el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 253 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la alcaldesa o alcalde será la máxima autoridad administrativa;

Que, los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen y garantizan la autonomía política, Administrativa y Financiera de los Gobiernos Autónomos;

Que, el art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización manifiesta: Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el Art. 54 del COOTAD establece como una de las funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literal a) establece las atribuciones de los Concejos Municipales, entre ellas, la facultad normativa en las materias de su competencia, mediante la expedición de Ordenanzas Cantonales;

Que, dentro de las atribuciones que le otorga el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al Alcalde en el Art. 60 están:

- a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico;
- b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal
- i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo
- w) Dirigir y supervisar las actividades de la municipalidad, coordinando y controlando el funcionamiento de los distintos departamentos;

Que, el Art. 481 tipifica “Lotes, fajas o excedentes.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos se consideran como lotes, fajas o excedentes provenientes de errores de medición” y en su inciso quinto establece: “Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas”;

Que, el Art. 481.1 del COOTAD establece, “Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- 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, 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;

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares;



El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados”;

Que, se cuenta con la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y INSTALACIONES EN EL CANTON BOLIVAR, sancionada el 22 de abril del 2025,

Que, mediante oficio S/N de fecha 01 de junio del 2026, suscrito por el Sr. Sánchez Burbano Mauro Willian, el cual se solicita la Revisión, Aprobación y Regularización de la planimetría de áreas y linderos del predio ubicado en el sector rural Turupamba, Parroquia San Rafael, Cantón Bolívar, Provincia del Carchi, con la Clave Catastral N°. 0402555106002242000;

Que, el Sr. Sánchez Burbano Mauro Willian ha cumplido con los requisitos establecidos en la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y INSTALACIONES EN EL CANTON BOLIVAR;

Que, se ha dado cumplimiento al Procedimiento establecido en la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE CONTROLA, REGULA Y ADMINISTRA LOS ESPACIOS FÍSICOS Y CONSTRUCCIONES, REPARACIONES Y DEMOLICIONES DE EDIFICACIONES Y INSTALACIONES EN EL CANTON BOLIVAR para la diferencias de áreas;

Que, se cuenta con el Informe N.- 0022, de fecha 04 de agosto del 2026, suscrito por el Ing. Patricio Chulde Jefe (S) de Avalúos y Catastros mediante el cual indica que:

Una vez revisada y aprobada la planimetría rural me permito informar lo siguiente:

- a) *La propiedad del Sr. Sánchez Burbano Mauro Willian, con Clave Catastral N°. 0402555106002242000, ubicado en la zona rural Turupamba de la parroquia San Rafael, Cantón Bolívar, Provincia del Carchi.*
- b) *La propiedad fue adquirida por Compra Venta, mediante escritura pública celebrada el 27 de abril de 2015, en la notaría del cantón Pimampiro e inscrita el 29 de abril del 2015, con ficha registral Nro. 7.728.*
- c) *El plano presentado ha sido revisado y aprobado en su linderación y áreas, por la Jefatura de Avalúos y Catastros y por la Jefatura de ordenamiento Territorial respectivamente, los mismos que certifican la no afectación a los intereses municipales o de terceros de acuerdo a los datos existentes en dichas jefaturas.*

- d) La planimetría rural de diferencias que NO supera el Error Técnico Aceptable de Medición ha sido elaborada por el Ing. Alvares Mallamas Dennis con las siguientes áreas:

AREAS	Ha
Área de escritura	2.8800 Ha
Área de levantamiento	3.3392 Ha
Área de diferencia	0.4592 Ha
% de Excedente	+15.94 %

- e) En cumplimiento al Capítulo II, Art. 13: Para realizar cualquier trámite de transferencia de dominio o cualquier forma de división y/o fraccionamiento de suelo, aprobación de edificaciones, legalización de edificaciones, el título de propiedad del inmueble debe estar totalmente regularizado, esto es, cumplir con la cabida de lote, linderos, dimensiones y contar con el informe respectivo; de igual manera al Título XIII, Capítulo I, Art. 103. Inciso segundo: Si no supera el Error Técnico Aceptable de Medición, la Unidad de Avalúos y Catastros, resolverá directamente el petitorio, luego se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar, así como también el Título XIII, Capítulo I, Art. 102, literal b) Para predios rurales el error técnico aceptable de medición será el 20% del total de la superficie, de acuerdo a la planimetría rural revisada y aprobada con el excedente de +15.94 %, por lo cual NO SUPERA EL ERROR TECNICO ACEPTABLE, por lo tanto se remite el presente informe para que se proceda a emitir la respectiva RESOLUCION ADMINISTRATIVA para su posterior protocolización.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Según el análisis técnico, se emite el INFORME FAVORABLE para la regularización de diferencia de áreas que NO supera el error técnico aceptable, conforme lo menciona en el Título XIII, Capítulo I, Art. 103. Inciso segundo: Si no supera el Error Técnico Aceptable de Medición, la Unidad de Avalúos y Catastros, resolverá directamente el petitorio, luego se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar, y se recomienda se proceda a realizar la Resolución Administrativa para proceder con el trámite de protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar.

Con estos antecedentes, en uso de sus atribuciones y facultades legales, determinadas en la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

RESUELVE:



Artículo 1.- Una vez cumplido con el procedimiento administrativo y al haber reunido los requisitos establecidos en la Ley y la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que controla, Regula y Administra los Espacios Físicos y Construcciones, Reparaciones y Demoliciones de Edificaciones y sus Instalaciones en el Cantón Bolívar, que establece el procedimiento para la regularización de diferencia de áreas que NO supera el error técnico aceptable, en el Art. 103 inciso segundo, se acoge el Informe N.- 0022 de fecha 04 de agosto del 2026, suscrito por el Ing. Patricio Chulde Jefe (S) de Avalúos y Catastros y **RESUELVO** Rectificar y Regular el área del terreno de propiedad del señor Sr. Sánchez Burbano Mauro Willian, con Clave Catastral N°. 0402555106002242000, ubicado en la zona rural Turupamba de la parroquia San Rafael, Cantón Bolívar, Provincia del Carchi.

Artículo 2.- Áreas y Linderos; el bien inmueble del cual se autoriza la rectificación y regulación de áreas:

CUADRO DE ÁREAS, LINDEROS Y DIMENSIONES						
PREDIO N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	ÁREA DE FRANJA DE PROTECCIÓN (Ha)	ÁREA ÚTIL DEL PREDIO (Ha)
4	EN 134.99m Y 194.11m CON CAMINO PÚBLICO.	EN 115.43m CON QUEBRADA LA CHORRERA 1 Y EN 140.92m CON MARTINEZ ASNALEMA ALBA (PREDIO N°5).	EN 82.89m CON ROMAN ZULETA IGNACIO (PREDIO N° 1A), CAMINO PÚBLICO AL MEDIO; EN 59.60m Y 55.84m CON QUEBRADA LA CHORRERA 1.	EN 196.50m CON ICHAU INLAGO JOSE PEDRO.	0,4377 Ha	2,9015 Ha
AREA TOTAL (Ha)					3,3392 Ha	

Artículo 3.- PROTOCOLIZACIÓN.- La presente Resolución Administrativa se protocolizará en una Notaria de acuerdo a lo que establece el Art. 103 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que controla, Regula y Administra los Espacios Físicos y Construcciones, Reparaciones y Demoliciones de Edificaciones y sus Instalaciones en el Cantón Bolívar.

Artículo 4.- INSCRIPCIÓN.- La presente Resolución Administrativa una vez que haya sido protocolizada, se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón Bolívar, para que surta los efectos legales pertinentes, de conformidad a lo establecido en el Art. 103 de la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que controla, Regula y Administra los Espacios Físicos y Construcciones, Reparaciones y Demoliciones de Edificaciones y sus Instalaciones en el Cantón Bolívar.



Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 17 días del mes de agosto del año 2026.

Notifíquese y Ejecútese...

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón
ALCALDE DEL GADMC-BOLIVAR

CERTIFICO.- Que la presente Resolución Administrativa fue expedida en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 17 días del mes de agosto del año 2026.

Abg. Ibeth Andreina Armas Mena
SECRETARIA GENERAL GADMCB

