

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 193-ALC-GADMH-2025.

DOCTOR MIGUEL ANTONIO ZAMBRANO ESCOBAR.

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

CONSIDERANDO:

1. Que el literal 1, numeral 7, del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, señala que: "*(...) 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 (...)*";
2. Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "*(...) 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 (...)*";
3. Que el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece el principio de legalidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública, en el sentido de que: "*(...) 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 (...)*";
4. Que el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, sostiene que "*(...) 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 (...)*";
5. Que el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador con respecto a los Gobierno Seccionales, establece que estos "*(...) gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)*";
6. Que el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prevé que: "*(...) Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden (...)*".



Funciones y competencias que se contienen en los artículos 54 y 55 de dicha Ley. La autonomía referida encuentra su fundamento en el artículo 5 del Código ut supra, en el sentido de que la institución mantiene: "(...) el derecho y la capacidad efectiva (...) para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno (...) ". Dicho derecho y capacidad se extiende a la facultad normativa, reconocida por el artículo 7 del anotado Cuerpo de Normas, en tanto que este nivel de gobierno tiene: "(...) la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...) ";

7. Que de acuerdo con el artículo 54 literales a), e), f) del mismo Código, es función del GAD Municipal: "(...) 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. (...) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial (...) Ejecutar las competencias exclusivas y concurrentes reconocidas por la Constitución y la ley y en dicho marco, prestar los servicios públicos y construir la obra pública cantonal correspondiente, con criterios de calidad, eficacia y eficiencia, observando los principios de universalidad, (...) ";
8. Que el artículo 55 literales b) y c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce como competencias del GAD Municipal: "(...) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...) Planificar, construir y mantener la vialidad urbana (...) ";
9. Que el artículo 59 del mismo cuerpo de normas establece que "(...) el alcalde (...) es la primera autoridad del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal (...) "; cuyas atribuciones se contemplan en el artículo 60 para: "(...) a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal; b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo (...) ". Ello guarda concordancia con lo previsto en el artículo 9 de dicho cuerpo de normas, que señala que: "(...) La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de (...) alcaldes (...) ";
10. Que el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "(...) 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 (...)" ;

11. Que los artículos 44 y 45 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, detallan que: "(...) 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 (...)" ;
12. Que de acuerdo a lo contenido en el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo, "(...) 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. (...)";

13. Que por su parte el artículo 23 del Código supra dispone que "*(...)La decisión de las administraciones públicas debe estar motivada (...)*";
14. Que de acuerdo con el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo "*(...)la máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia y no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley (...)*";
15. Que el artículo 98 del referido Código define al acto administrativo como: "*(...)la declaración unilateral de voluntad, efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa. Se expedirá por cualquier medio documental, físico o digital y quedará constancia en el expediente administrativo (...)*";
16. Que el artículo 122 del Código Orgánico Administrativo establece que: "*(...)El dictamen y el informe aportan elementos de opinión o juicio, para la formación de la voluntad administrativa. Cuando el acto administrativo requiere fundarse en dictámenes o informes, en estos estará expresamente previsto el ordenamiento jurídico, como parte del procedimiento (...)*";
17. Que la Ordenanza que establece el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, originadas por errores de medición o cálculo, de predios ubicados en la circunscripción territorial del cantón Huamboya, y que determina el error técnico aceptable de edición, de acuerdo con el artículo primero "*(...)establece el régimen administrativo para la regularización de excedentes o diferencias de superficies o dimensiones de predios ubicados en el cantón Huamboya, en los que no coincida con aquellas contenidas en los títulos individuales de propiedad, ocasionado por errores de medición o cálculo (...)*";
18. Que dicha Ordenanza, en su artículo 3, numeral 8, entiende por regularización: "*(...)Proceso mediante el cual el GAD Municipal de Huamboya regula el excedente o diferencia de superficie o dimensiones entre lo materialmente existente y lo contenido en el título de propiedad, ocasionado por errores de medición o cálculo, o por afecciones legítimas, siempre y cuando aquello no sea materia de un actual litigio judicial. Proceso que puede ocurrir de oficio, cuando la institución municipal mantenga interés en ello, por ejemplo, cuando realiza una afección vial; o a petición de parte, por ejemplo, cuando el propietario realice un traspaso de dominio, requerimiento de normativa rural o línea de fábrica (...)*";
19. Que los artículos 8 y 9 de la referida Ordenanza establecen el procedimiento administrativo para lograr la regularización de excedentes. Así, el inciso final del artículo 9



dispone que: "(...)El director de Planificación y ordenamiento territorial, una vez que haya recibido el informe técnico de los encargados de topografía y catastros; remitirá los informes respectivos a la Máxima Autoridad Ejecutiva, para que pueda emitir la Resolución Administrativa de Regularización de excedentes o diferencias, y proceder conforme al Artículo 481.1, inciso segundo del COOTAD(...)" ;

20. Que mediante oficio s/n, de fecha 08 de mayo de 2025, el Sr. Cruz Atanacio Gutama Albarracín, portador del N.U.I: 0100939362 comparece solicitando la regularización de un predio de su propiedad. Requerimiento que ha sido completado el 05 de septiembre de 2025;
21. Que el compareciente es propietario de un predio urbano, identificado con la clave catastral Nro. 14075051010114000, ubicado en la Av. 16 de octubre y calle 10 de agosto, de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago, adquirido mediante Escritura de Compraventa otorgada el 29 de septiembre de 1999 ante la Notaría Primera del cantón Morona, por el Ilustre Municipio del cantón Huamboya, e inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón el 16 de noviembre de 1999, con el Nro. 128, repertorio Nro. 145; predio que comprende las siguientes dimensiones y linderos escriturales: Norte: con calle 10 de agosto en 19.50 metros; Sur: con Oswaldo Ramón en 37.50 metros; Este: con Av. 16 de octubre en 22.50 metros; y, Oeste: con Esperanza Robles en 11.00 metros, y con Iglesia Evangélica en 29.50 metros; resultando en una superficie de 636.65m²;
22. Que se tiene el Informe Nro. GADMH-TOPO-2025-012, de fecha diez de septiembre del año dos mil veinticinco (10/09/2025) de agosto de 2025, el Ing. Antony Gabriel Manosalvas Quezada/Analista de Topografía y Diseño 1, en el que se precisa: "(...)Como inicio para el trabajo designado se procedió a revisar las escrituras del predio del en mención, en donde se pudo analizar lo siguiente, escritura de Compra-Venta de fecha 29 de septiembre de 1999, protocolizado en la notaria 4ta del cantón Morona, e inscrita en el registro de la propiedad del cantón Huamboya el 16 de noviembre de 1999, con inscripción N° 128 y Repertorio 145. Área escriturada: 636,65 m2 con los siguientes linderos y dimensiones; Norte: Calle 10 de Agosto en 19,50 m. Sur: Oswilde Ramón en 37,50 m. Este: Av. 16 de Octubre en 22,50 m. Oeste: Esperanza Robles en 11,00 m y la Iglesia Evangélica en 18,00 m y 11,50m. Una vez revisada la información se procedió a realizar el levantamiento topográfico del tomando como referencia el cerramiento y las construcciones existentes. Ya culminado el levantamiento se pudo verificar un área actual de 731,65 m2. Con la actual medición se pudo verificar la existencia de un excedente de 95,00 m2, esto pudo haberse ocasionado por de la falta de precisión en las técnicas de medición que se usaban años atrás. (...)Se recomienda realizar la regularización de la escritura con el área actual mediante la "ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, DE PREDIOS UBICADOS EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, Y QUE DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN", misma que establece el régimen administrativo para la regularización de



excedentes o diferencias de superficies o dimensiones de predios ubicados en el cantón Huamboya, en los que no coincida con aquellas contenidas en los títulos individuales de propiedad, ocasionado por errores de medición o cálculo. (...) "[sic];

23. Que mediante Oficio Nro. 011-2025-JAC-GADM-H, de fecha 01 de agosto de 2025, el Sr. José Rosalino Suarez Samaniego/Analista de Avalúos y Catastros 1, remite el Informe Técnico de Excedentes Nro. 01-2025, en el que se detalla: "(...)Una vez que se revisa los datos existentes en la escritura que son ratificados en el certificado de gravámenes y, comparados con la medición actualizada, se determina que existe(...)un excedente(...)La tasa por concepto de excedentes tal como establece el artículo 11 de la Ordenanza descrita anteriormente se pagará una cantidad de 23.75usd(...)EL GAD Municipal del Cantón Huamboya, en concordancia con el artículo 481.1 del COOTAD(...)luego de revisados los documentos presentados, las diferencias en medidas existentes tanto en longitudes como en áreas, la Unidad de Avalúos y Catastros y la Dirección de Planificación, concluye que el trámite técnico es factible de aprobación como una rectificación ya que existe un excedente de área, y por lo tanto es facultad de la máxima autoridad municipal o su delegado resolver el proceso de rectificación y regularización de diferencias o excedentes con el correspondiente Acto Administrativo(...) "[sic];
24. Que mediante Informe Técnico Nro. RPETAM-002-2025, de fecha 29 de septiembre de 2025, la Arq. Cristina Lizbeth Criollo Díaz/Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial detalla y concluye: "(...)Una vez revisada la documentación de los datos existentes en la escritura, ratificados en el certificado de gravámenes y, comparados con levantamiento de medidas actualizada, se determina que existe en términos del artículo 5 inciso c de la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, DE PREDIOS UBICADOS EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, Y QUE DE DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, una diferencia de 95,00 m², que representa el 12,98% de error técnico de medición o diferencia de área. (...)representa un ETAM del 12,98 % del área útil existente, que llevaría a la factibilidad de que la máxima autoridad municipal, por ser un acto normado en Ordenanza municipal vigente, pueda ordenar la rectificación y regularización mediante la emisión de Resolución Administrativa. Para efectos de análisis, se realiza la siguiente descripción de linderos y áreas en concordancia con el numeral 2.4 de este informe y que estable que el área útil del predio corregida de 731,65 m², con linderos descritos así: Norte: Calle 10 de Agosto en 19,29 m y Duran Siguenza Jhon Hernan en 18,19 m. Sur: Ramón Alvarado Hos Wilde Fausto en 37,50 m. Este: Av. 16 de Octubre en 25,00 m. Oeste: Perez Robles Rosa Esperanza en 13,69 m y Duran Siguenza Jhon Hernan en 11,31 m. (...)El GAD municipal de Huamboya , en concordancia con el artículo 481.1 del COOTAD, y la ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, DE PREDIOS UBICADOS EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, Y QUE DE DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, es factible emprender procedimientos para rectificar y regularizar errores existentes en escritura de bienes inmuebles y, luego de revisados los documentos presentados, las diferencias en medidas existentes tanto en longitudes como en áreas, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, concluye que el trámite técnico es factible de aprobación como una rectificación ya que existe un excedente de área la cual deberá ser



constada en la respectiva protocolización. (...) Tal como lo establecen el COOTAD y la Ordenanza vigentes, es facultad de la máxima autoridad municipal o su delegado resolver el proceso de rectificación y regularización de diferencias o excedentes con el correspondiente Acto Administrativo, razón por la cual se remite expediente completo para que se tramite a través de la máxima autoridad la emisión de la resolución de rectificación correspondiente(...)", y;

25. Que de acuerdo con los informes que anteceden, por cumplir con los requisitos determinados en los artículos 8 y 9 de ORDENANZA QUE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE Y DIMENSIONES, ORIGINADOS POR ERRORES DE MEDICIÓN O CÁLCULO, DE PREDIOS UBICADOS EN LA CIRCUNSCRIPCIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN HUAMBOYA, Y QUE DE DETERMINA EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN, es preciso que se proceda con la rectificación y regularización de la excedente que se muestra en el predio en cuestión, misma que se ha originado por un error en medición,

En ejercicio de las facultades y atribuciones que me confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización,

RESUELVO:

Artículo 1.- Aprobar la regularización de excedentes del predio propiedad del Sr. Cruz Atanacio Gutama Albarracín, portador del N.U.I: 0100939362, identificado con la clave catastral Nro. 14075051010114000, ubicado en la Av. 16 de octubre y calle 10 de agosto, de la ciudad y cantón Huamboya, provincia de Morona Santiago; determinando que el área de excedente es de 95.00m², imputables al 12.98% de error técnico aceptable de medición, resultando que el inmueble mantiene un área actual de 731.65m², mismo que por esta rectificación comprende los siguiente linderos y dimensiones:

Orientación	Tramo	Colindante	Longitud
Norte	De P4 a P5	Durán Sigüenza Jhon Hernán.	18.19m.
	De P6 a P1	Calle 10 de agosto.	19.29m.
Sur	De P3 a P2	Ramón Alvarado Hos Wilde Fausto.	37.50m.
Este	De P1 a P2	Av. 16 de octubre	25.00m.
Oeste	De P3 a P4	Pérez Robles Rosa Espe- ranza.	13.69m.
	De P5 a P6	Durán Sigüenza Jhon Hernán	11.31m.

Artículo 2.- De conformidad con el artículo 12 de la Ordenanza que establece el procedimiento de regularización de excedentes o diferencias de superficie y dimensiones, originadas por errores de medición o



cálculo, de predios ubicados en la circunscripción territorial del cantón Huamboyta, y que determina el error técnico aceptable de edición, proceda el peticionario a protocolizar la presente Resolución en una Notaría del país, y a inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón Huamboyta, previo el pago de las tasas correspondientes.

Artículo 3.- Se dispone a Secretaría General la notificación de la presente Resolución. De la publicación del actual Acto Administrativo en el dominio web institucional encárguese el responsable de la Unidad de Tecnologías de la Información.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.-

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Huamboyta a los veintiséis días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (26/11/2025).

Dr. Miguel Antonio Zambrano Escobar.
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE HUAMBOYA.

Unidos por Huamboyta

GAD MUNICIPAL
Huamboyta
ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027

Elaboración:

