RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-131

REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA DEL LOTE N° 1, CLAVE CATASTRAL N° 1707505152006078000, UBICADO EN LA COOPERATIVA SANTA ROSA DEL MULAUTE, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN
MEDIANTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° GADMSMB-ALC-2026-107 DE 02 DE JUNIO DE 2026

VISTOS

La solicitud presentada por los señores: MERCEDES VERÓNICA ALVARADO BURGOS, OLIVIA SUSANA ALVARADO BURGOS, JOSÉ LUIS ALVARADO BURGOS, JORGE ALBERTO ALVARADO BURGOS, ALEXANDRA SONIA ALVARADO BURGOS, LIDIA GLADYS ALVARADO BURGOS, EDWIN DANIEL ALVARADO BURGOS, LIGIA ESTHER ALVARADO BURGOS, MARÍA ELENA ALVARADO BURGOS, DEICY MARIANA ALVARADO BURGOS y ADRIANA LUCÍA ALVARADO BURGOS, mediante la cual solicitan la regularización de diferencia de área del lote de terreno N° 1, identificado con clave catastral N° 1707505152006078000, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos; el Memorando N° 198-CPOT-GADMSMB-2026, de fecha 20 de abril de 2026, suscrito por el Coordinador de Planificación y Ordenamiento Territorial; el Informe Técnico N° 006-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 30 de marzo de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; el Informe Técnico N° 07-1707505152006078000-ETAM-2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; el Informe Legal N° 227-PS-GADMSMB-2026, emitido por la Procuraduría Síndica; y demás documentos que conforman el expediente administrative

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 numeral 26 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce y garantiza: "El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas";

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...";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados la facultad normativa para el ejercicio de sus competencias;

Que, el artículo 57 literal a) del COOTAD atribuye al Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD dispone: "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 la 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, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos cuenta con 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;

Que, mediante solicitud ingresada ante esta Municipalidad, los señores MERCEDES VERÓNICA ALVARADO BURGOS, OLIVIA SUSANA ALVARADO BURGOS, JOSÉ LUIS ALVARADO BURGOS, JORGE ALBERTO ALVARADO BURGOS, ALEXANDRA SONIA ALVARADO BURGOS, LIDIA GLADYS ALVARADO BURGOS, EDWIN DANIEL ALVARADO BURGOS, LIGIA ESTHER ALVARADO BURGOS, MARÍA ELENA ALVARADO BURGOS, DEICY MARIANA ALVARADO BURGOS y ADRIANA LUCÍA ALVARADO BURGOS solicitaron la regularización de diferencia de área del lote de terreno N° 1, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, mediante Informe Técnico N° 006-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 30 de marzo de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros concluyó que el predio presenta una diferencia de área que no afecta a terceros, no presenta conflicto de linderos y no supera el Error Técnico Admisible de Medición;

Que, mediante Informe Técnico N° 07-1707505152006078000-ETAM-2026, la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial emitió informe técnico favorable para la regularización de diferencia de área del referido inmueble;

Que, mediante Informe Legal N° 227-PS-GADMSMB-2026, la Procuraduría Síndica concluyó que se han cumplido los requisitos previstos en la normativa vigente y emitió criterio jurídico favorable para la regularización de la diferencia de área solicitada;

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;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la regularización de la DIFERENCIA DE ÁREA del lote de terreno N° 1, identificado con clave catastral N° 1707505152006078000, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, de propiedad de los señores: MERCEDES VERÓNICA ALVARADO BURGOS, OLIVIA SUSANA ALVARADO BURGOS, JOSÉ LUIS ALVARADO BURGOS, JORGE ALBERTO ALVARADO BURGOS, ALEXANDRA SONIA ALVARADO BURGOS, LIDIA GLADYS ALVARADO BURGOS, EDWIN DANIEL ALVARADO BURGOS, LIGIA ESTHER ALVARADO BURGOS, MARÍA ELENA ALVARADO BURGOS, DEICY MARIANA ALVARADO BURGOS y ADRIANA LUCÍA ALVARADO BURGOS.

Artículo 2.- CONSTANCIA se deja constancia que el predio consta con una superficie de VEINTIDÓS HECTÁREAS (22,0000 ha) según título de propiedad y una superficie de VEINTE HECTÁREAS CON DOS MIL OCHOCIENTOS CUATRO METROS CUADRADOS (20,2804 ha) según levantamiento planimétrico aprobado, existiendo una diferencia de área de MENOS UNA HECTÁREA CON SIETE MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (-1,7196 ha), equivalente al 7,8164%, porcentaje que no supera el Error Técnico Admisible de Medición establecido en la normativa cantonal.

Artículo 3.- APROBAR para fines catastrales y registrales el área resultante del levantamiento técnico, con una superficie de 20,2804 hectáreas y de acuerdo a los siguientes linderos:

POR EL NORTE. - Con el lote número 1-A de Jesús Díaz en 109,01 metros y 272,98 metros; Río Sabaleta en 35,84 metros y 535,43 metros.
POR EL SUR. - Con el lote s/n de Hacienda Mulaute Reybanpac en 441,32 metros; Río Sabaleta en 34,43 metros; y con el lote s/n de Hacienda Mulaute Reybanpac en 264,90 metros.
POR EL ESTE. - Con estero Brujas en 329,29 metros y 11,70 metros; con el lote s/n de Lidia Burgos en 108,95 metros; con el lote número 1A-1B de Manuel Celi en 65,77 metros y 269,73 metros; con el lote s/n de Jesús Díaz en 142,20 metros; camino en 83,37 metros; y con el lote s/n de Jesús Díaz en 55,67 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote número 11 de Reybanpac en 249,78 metros; estero Brujas en 10,02 metros; y con el lote número 11 de Reybanpac en 433,49 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.- DISPONER a la Secretaría General la notificación de la presente resolución a: Procuraduría Síndica; a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; y, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, para los trámites administrativos que correspondan.

Artículo 7.- VIGENCIA: La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su notificación y ejecución conforme el procedimiento administrativo aplicable.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución Administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación y notificación.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, a los 23 días del mes de junio de 2026.

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107

Certifico: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Procurador Sindico – Delegado del alcalde del cantón San Miguel de Los Bancos mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-AC-2026-107, en la fecha que consta en el presente instrumento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL