RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-193

REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE SUPERFICIE LOTE S/N CLAVE 5-2-7-1 DE CECILIA MACAS Y NAHIN VERA

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

CONSIDERANDO:

Que el artículo 264 numeral 2 de la Constitución de la República del Ecuador y los artículos 55 literal b) y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconocen a los gobiernos autónomos descentralizados municipales competencia para ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo dentro de su territorio;

Que el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización define como diferencia al faltante existente entre la superficie constante en el título de propiedad y la determinada mediante la última medición municipal, y faculta al gobierno municipal a efectuar su rectificación y regularización, dejando a salvo los derechos de terceros;

Que la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020 regula el procedimiento para la rectificación y regularización de excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada ubicados en los sectores urbano y rural del cantón San Miguel de los Bancos;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107, de 2 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 el señor Nahin Castelar Vera Dueñas, con cédula de ciudadanía N° 130593982-7, solicitó la regularización de la superficie del lote de terreno S/N, ubicado en el recinto Ganaderos Orenses, calle 26 de Noviembre, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, identificado con clave catastral N° 5-2-7-1-0-0;

Que los cónyuges Nahin Castelar Vera Dueñas y Cecilia del Carmen Macas Ramírez acreditan la propiedad del inmueble mediante escritura pública de compraventa otorgada el 1 de diciembre de 2023 ante la Notaría Primera del cantón San Miguel de los Bancos e inscrita en el Registro de la Propiedad el 8 de diciembre de 2023, título en el cual consta una superficie de 3.024,50 m²;

Que el Informe Técnico N° 002-JAC-GADMSMB-2026, de 5 de febrero de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y el Informe Técnico N° 08-5-2-7-1-ETAM-2026, de 23 de febrero de 2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, determinan que la superficie real del predio es de 2.760,62 m², existiendo una diferencia en menos de 263,88 m², equivalente al 8,7247 % del área constante en el título de propiedad;

Que los referidos informes concluyen que el predio se encuentra correctamente georreferenciado, que la diferencia identificada no supera el Error Técnico Aceptable de Medición —ETAM— y que no existe afectación a terceros ni conflicto de linderos;

Que mediante Informe Legal N° 111-PS-GADMSMB-2026, de 2 de marzo de 2026, la Procuraduría Síndica determinó la procedencia jurídica de la rectificación y regularización solicitada;

En ejercicio de las atribuciones previstas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020, y conforme a la resolución de delegación,

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR LA REGULARIZACIÓN. Aprobar la rectificación y regularización de la diferencia de superficie en menos del lote de terreno S/N, de propiedad de los cónyuges Nahin Castelar Vera Dueñas, con cédula de ciudadanía N° 130593982-7, y Cecilia del Carmen Macas Ramírez, con cédula de ciudadanía N° 171070432-9, ubicado en el recinto Ganaderos Orenses, calle 26 de Noviembre, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, identificado con clave catastral N° 5-2-7-1-0-0.

En consecuencia, se rectifica la superficie constante en el título de propiedad, de 3.024,50 m² a 2.760,62 m², estableciéndose una diferencia en menos de 263,88 m².

Artículo 2.- DETERMINAR LAS SUPERFICIES Y LINDEROS. De conformidad con el levantamiento planimétrico aprobado y los informes técnicos que sustentan esta Resolución, se establecen los siguientes datos:

a) Cuadro comparativo de superficies:

Superficie de acuerdo con la escritura pública:	3.024,5000 m².
Superficie conforme al levantamiento planimétrico:	2.760,6200 m².
Diferencia de superficie en menos:	263,8800 m².
Porcentaje de diferencia:	8,7247 % respecto de la superficie constante en el título de propiedad.

b) Composición de la superficie levantada:

Área útil:	2.760,62 m².
Área del lote a rectificarse:	2.760,62 m².
Superficie total del inmueble:	2.760,62 m².

c) Linderos y dimensiones:

POR EL NORTE:	Con carretera asfaltada Los Bancos–Santo Domingo, en 91,50 metros;
POR EL SUR:	Con lote número 04, en 12,47 metros y 15,15 metros; con lote número 03, en 20,57 metros; y con lote número 02, en 30,96 metros;
POR EL ESTE:	Con calle pública, en 21,07 metros; y,
POR EL OESTE:	Con lote del Colegio Carlos Alomoto, en 41,64 metros.

Los datos técnicos, coordenadas y demás características del inmueble son los determinados en el levantamiento planimétrico y en los informes técnicos que forman parte integrante de esta Resolución.

Artículo 3.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN. Disponer a los propietarios que, una vez cumplidas las obligaciones administrativas y económicas establecidas en la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020, procedan a protocolizar esta Resolución junto con el levantamiento planimétrico aprobado y a inscribirla en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos.

La presente Resolución constituye justo título para su inscripción, de conformidad con el artículo 481.1 del COOTAD.

Artículo 4.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. Una vez inscrita esta Resolución, los propietarios deberán presentar una copia certificada ante la Jefatura de Avalúos y Catastros, a fin de que se actualice la información física, jurídica y catastral del inmueble.

Artículo 5.- DERECHOS DE TERCEROS. La presente regularización no constituye adjudicación ni transferencia de dominio y se expide dejando a salvo los derechos de terceros y las acciones legales que pudieren ejercer quienes se consideren afectados.

Artículo 6.- NOTIFICACIÓN Y VIGENCIA. Encárguese a la Secretaría General la notificación de esta Resolución a los señores Nahin Castelar Vera Dueñas y Cecilia del Carmen Macas Ramírez, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y al Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos.

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su expedición, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos, a los 14 días del mes de septiembre de 2026.

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

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita el 14 de septiembre de 2026

Dr. Roberto Pérez Sisa, Mgt.
SECRETARIO GENERAL