RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-181
REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE SUPERFICIE

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 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 el señor Manuel Iván Morales Feijoo, con cédula de ciudadanía N° 070191608-2, solicitó la regularización de la superficie del lote de terreno S/N, ubicado en la Cooperativa Amanecer Campesino, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, identificado con clave catastral N° 1707505152004116000;

Que el solicitante acredita la propiedad del inmueble mediante escritura pública de compraventa otorgada el 17 de agosto de 2000 ante la Notaría Trigésima Primera del cantón Quito e inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de agosto de 2000, título en el cual consta una superficie de 8,7000 hectáreas;

Que el Informe Técnico N° 013-JAC-GADMSMB-2026, de 8 de julio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y el Informe Técnico N° 11-1707505152004116000-ETAM-2026, de 24 de julio de 2026, emitido por la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, determinan que la superficie real del predio es de 8,5650 hectáreas, existiendo una diferencia en menos de 0,1350 hectáreas, equivalentes a 1.350,00 m², que representa el 1,5517 % 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° 477-PS-GADMSMB-2026, de 12 de agosto 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 del señor Manuel Iván Morales Feijoo, con cédula de ciudadanía N° 070191608-2, ubicado en la Cooperativa Amanecer Campesino, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, identificado con clave catastral N° 1707505152004116000.

En consecuencia, se rectifica la superficie constante en el título de propiedad, de 8,7000 hectáreas a 8,5650 hectáreas, estableciéndose una diferencia en menos de 0,1350 hectáreas, equivalentes a 1.350,00 m².

Artículo 2.- DETERMINAR LOS 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 a la escritura pública: 8,7000 hectáreas.
Superficie conforme al levantamiento planimétrico: 8,5650 hectáreas.
Diferencia de superficie en menos: 0,1350 hectáreas, equivalentes a 1.350,00 m².
Porcentaje de diferencia: 1,5517 % respecto de la superficie constante en el título de propiedad.

b) Composición de la superficie levantada:
Área útil: 6,2940 hectáreas.
Área de protección: 1,1483 hectáreas.
Área resultante del lote, descontadas las afectaciones: 7,4423 hectáreas.
Área de estero: 0,0341 hectáreas.
Área de afectación vial: 0,9401 hectáreas.
Franja de protección eléctrica: 0,1485 hectáreas.
Superficie total del inmueble: 8,5650 hectáreas.

c) Linderos y dimensiones:

POR EL NORTE:	con afectación vial, en 487,84 metros;
POR EL SUR:	con lote número 55 de Aparicio Vera, en 505,91 metros;
POR EL ESTE:	con lote número 52-A de Manuel Morales, en 168,50 metros, y con carretera a Nuevo Mundo, en 181,14 metros; y,
POR EL OESTE:	con la unión de los linderos norte y sur.

Los datos técnicos, coordenadas, afectaciones 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 al propietario que, una vez cumplidas las obligaciones administrativas y económicas establecidas en la Ordenanza Municipal N° 09-CMSMB-2020, proceda 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, el propietario deberá 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 al señor Manuel Iván Morales Feijoo, 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 11 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 11 de septiembre de 2026

Dr. Roberto Pérez, Mgt.
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por: Dr. Johnny Santin