RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-005
AUTORIZACION DE SUBDIVISION DE PREDIO RURAL

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

VISTOS

El oficio S/N de fecha 18 de agosto de 2025 presentado por el señor **MARCO MIGUEL CALLE GORDILLO**, mediante el cual solicita la autorización de subdivisión del predio identificado como Lote No. 1-2, con clave catastral 1707515151007381000, ubicado en el sector Pueblo Nuevo, parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha; el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros (Registro de Subdivisión N° 1707515151007381000-2025, de fecha 26 de noviembre de 2025; el Memorando/Informe Jurídico No. 002-PS-GADMSMB-2026 de fecha 05 de enero de 2026, suscrito por Procuraduría Síndica Municipal; y el expediente administrativo correspondiente.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 82 de la Constitución, expresa: "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";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República 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 264 numerales 1 y 2 de la Constitución reconoce a los gobiernos municipales competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y regular y controlar el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 9 del COOTAD determina que: "La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales";

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD dispone como función municipal establecer el régimen de uso del suelo y determinar las condiciones de parcelación, división, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión, conforme a la planificación cantonal;

Que, los artículos 470, 471 y 472 del COOTAD regulan el fraccionamiento/subdivisión de suelo y establecen que para el fraccionamiento de terrenos se exigirá autorización del ejecutivo del gobierno municipal, en concordancia con la planificación cantonal;

Que, el artículo 424 del COOTAD establece la cesión de áreas verdes y comunales en urbanizaciones, y exceptúa de dicha entrega a tierras rurales fraccionadas con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre que no se destinen a urbanización o lotización;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define el fraccionamiento/subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios mediante autorización del GAD, viabilizando su registro e individualización;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la ORDENANZA No. 03-GADMSMB-2025 (Actualización PDOT y PUGS) dispone que los procesos administrativos de subdivisiones presentados seguirán tramitándose conforme al régimen transitorio previsto hasta que se expida la ordenanza específica;

Que, el señor MARCO MIGUEL CALLE GORDILLO acredita su calidad de propietario del predio matriz mediante escritura pública de compraventa celebrada el 12 de octubre de 2022 e inscrita el 19 de octubre de 2022, de una superficie total de 0.8900 ha, y que el predio no registra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar conforme al Certificado de Gravámenes constante en el expediente;

Que, mediante Informe Técnico de Registro de Subdivisión No. 1707515151007381000-2025, de fecha 26 de noviembre de 2025, el Jefe de Avalúos y Catastros, Fernando Ambuludi concluye que: (i) el plano digital fue ingresado al sistema catastral y se encuentra georreferenciado; (ii) la numeración propuesta corresponde a la numeración catastral; (iii) el predio no se encuentra dentro de bosques protectores ni reserva forestal; y (iv) los lotes resultantes cumplen con los parámetros técnicos del PUGS/PDOT, incluyendo lote mínimo 1.000 m² y frente mínimo 20,00 m, recomendando continuar el trámite;

Que, mediante Informe Jurídico No. 002-PS-GADMSMB-2026, de fecha 05 de enero de 2026, Procuraduría Síndica Municipal concluye la viabilidad jurídica de autorizar la subdivisión rural solicitada, con base en COOTAD, PDOT y normativa aplicable;

Que, verificados los hechos, informes y documentación del expediente, existe sustento técnico y jurídico suficiente para formar la voluntad administrativa y emitir el acto administrativo de autorización, garantizando el debido proceso y la seguridad jurídica;

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales,

RESUELVE

Art. 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del predio identificado como Lote No. 1-2, con clave catastral 1707515151007381000, con superficie total del predio matriz de 0.8900 ha, ubicado en el sector Pueblo Nuevo, parroquia Mindo, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad del señor **MARCO MIGUEL CALLE GORDILLO**, conforme al Informe Técnico de Registro de Subdivisión No. 1707515151007381000-2025 y planos aprobados.

Art. 2.- La subdivisión autorizada genera cuatro (4) lotes individualizados, con las siguientes áreas:

Lote No. 1-2-2:
Área útil: 0.1801 ha
Área de protección: 0.0373 ha
Área de red eléctrica: 0.0058 ha
Área a escriturar: 0.2232 ha

Lote No. 1-2-3:
Área útil: 0.1836 ha
Área de protección: 0.0350 ha
Área de red eléctrica: 0.0047 ha
Área a escriturar: 0.2233 ha

Lote No. 1-2-4:
Área útil: 0.1068 ha
Área de protección: 0.0054 ha
Área de red eléctrica: 0.0034 ha
Área a escriturar: 0.1156 ha

Lote No. 1-2 (remanente):
Área útil: 0.1079 ha
Área de protección: 0.0451 ha
Área de red eléctrica: 0.0069 ha
Área a escriturar: 0.2229 ha

Para efectos registrales y de escrituración, los lotes se sujetarán además a los linderos y dimensiones constantes en el numeral 4.4 "Cuadro de Linderos" del Informe Técnico de Registro de Subdivisión No. 1707515151007381000-2025, que forma parte integrante de esta Resolución.

Art. 3.- Linderos y planos. - Disponer que la individualización de los lotes se realizará estrictamente conforme a:
a) el plano digital georreferenciado aprobado, ingresado al sistema catastral; y,
b) el Cuadro de Linderos del Informe Técnico, los cuales se incorporan como parte integrante del expediente habilitante para inscripción y escrituración, mismo que son los siguientes:

LOTE 1-2

POR EL NORTE: Con afectación vial, en 27,00 m;
POR EL SUR: Con filo de peña, en 30,17 m;
POR EL ESTE: Con el lote número 1-2-2, en 94,79 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 1-2-1, en 84,54 m.

LOTE 1-2-2

POR EL NORTE: Con afectación vial, en 27,00 m;
POR EL SUR: Con filo de peña, en 24,58 m;
POR EL ESTE: Con el lote número 1-2-3, en 100,32 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 1-2, en 94,79 m.

LOTE 1-2-3

POR EL NORTE: Con afectación vial, en 27,00 m;
POR EL SUR: Con filo de peña, en 22,97 m;
POR EL ESTE: Con el lote número 1-2-4, en 99,93 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 1-2-2, en 100,32 m.

LOTE 1-2-4

POR EL NORTE: Con afectación vial, en 24,74 m;
POR EL SUR: Con filo de peña, en 1,59 m;
POR EL ESTE: Con el lote sin número de Gabriela Erazo, en 41,31 m, 11,90 m y 54,01 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 1-2-3, en 99,93 m.

Art. 4.- Se deja constancia que el fraccionamiento autorizado corresponde a suelo rural, sin fines de urbanización ni lotización, por lo que no procede exigir cesión de áreas verdes en los términos del artículo 424 del COOTAD, conforme también consta en el Informe Técnico.

Art. 5.- Establecer que la habilitación de accesos internos, obras e infraestructura complementaria y la dotación de servicios básicos que se requieran para los lotes resultantes, será de exclusiva responsabilidad del propietario, conforme al artículo 470 del COOTAD y lo señalado en el informe técnico; por lo que, en caso de que el actual propietario no cumpla con dichas obligaciones, el GAD Municipal cuantificará el costo que representa ejecutarlas y a traves de proceso coactivo, le exigirá su pago, para proceder a la construcción de las mismas.

Art. 6.- Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez cumplidos los requisitos administrativos y canceladas las tasas correspondientes, proceda a:

a) actualizar el catastro;
b) asignar y/o confirmar las claves catastrales de los lotes resultantes; y,
c) emitir los certificados que correspondan para fines registrales.

Art. 7.- Disponer que el propietario gestione la protocolización y la inscripción de la presente Resolución y documentación habilitante en el Registro de la Propiedad del cantón, como requisito previo para los actos de escrituración/individualización registral.

Art. 8.- Advertir que, si se comprobare falsedad, ocultamiento o inconsistencia en la información, planos o documentos presentados, o si se verificare afectación a derechos de terceros, la administración municipal podrá iniciar la revocatoria del acto, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar, siendo de responsabilidad del propietario y del profesional responsable del proyecto.

Art. 9.- A través de Secretaria General, notifíquese con el contenido de la presente Resolución a al señor **MARCO MIGUEL CALLE GORDILLO** (propietario solicitante); a la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que gestionen los trámites administrativos que correspondan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su inscripción para efectos registrales.

Dado y firmado en San Miguel de los Bancos, a los 16 días del mes de enero de 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Lo Certifico: San Miguel de Los Bancos, a los 16 días de enero del año 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARÍA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL
MUNICIPIO SAN MIGUEL DE LOS BANCOS