RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N.º GADMSMB-ALC-2026-018

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DE PREDIO RURAL

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias y las autoridades que actúan en virtud de una potestad estatal ejercerán únicamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley, debiendo coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y el ejercicio efectivo de los derechos reconocidos en la Norma Suprema;

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, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, planificación, coordinación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la seguridad jurídica, el cual 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 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos municipales la competencia exclusiva de planificar el desarrollo cantonal y formular los planes de ordenamiento territorial, así como regular y controlar el uso y ocupación del suelo urbano y rural dentro de su jurisdicción;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que la facultad ejecutiva en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la ejerce el alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que es función del gobierno municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, determinando las condiciones de parcelación, fraccionamiento, subdivisión y cualquier otra forma de división del suelo, de conformidad con la planificación cantonal;

Que, los artículos 470, 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan los fraccionamientos de predios rurales y establecen que estos requieren autorización expresa del ejecutivo del gobierno municipal, debiendo sujetarse a la planificación territorial y a las normas agrarias vigentes;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula la obligación de habilitación de infraestructura y servicios en procesos de subdivisión, estableciendo excepciones para predios rurales no destinados a urbanización;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en sus artículos 1, 4 numeral 8 y 57, regula los procesos de fraccionamiento, partición o subdivisión de predios, sujetándolos a autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal competente;

Que, la ORDENANZA N.º 03-GADMSMB-2025, que contiene la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Miguel de Los Bancos 2023–2027 y del Plan de Uso y Gestión de Suelo 2022–2034, en su Disposición Transitoria Octava, dispone que los procesos de subdivisión presentados se tramitarán conforme a la normativa vigente anterior, hasta la expedición de la nueva ordenanza específica;

Que, mediante oficio de fecha 30 de septiembre de 2025, ingresado a la Alcaldía con el número 2398-ALC, los señores MANOSALVAS CAMPOVERDE BLANCA ELIZABETH y ROGNON SAMUEL LOUIS, en calidad de propietarios, solicitaron la autorización para el fraccionamiento del lote de terreno Nº 45 (área sobrante), ubicado en la cooperativa Amanecer Campesino, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha;

Que, mediante Memorando N.º MEM-010-JAC-GADMSMB-2026 de fecha 20 de enero de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió el Informe Técnico favorable del Proyecto de Subdivisión N.º 001-1707505152004109000-2026, respecto del predio con clave catastral 1707505152004109000, con una superficie total de 53,7000 hectáreas, determinando la viabilidad técnica del fraccionamiento conforme al PDOT y PUGS;

Que, mediante Memorando N.º 031-PS-GADMSMB-2026, del 23 de enero del 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable, concluyendo que el pedido de subdivisión rural es legalmente viable, al encontrarse conforme al COOTAD, la Ley de Ordenamiento Territorial, el PDOT y la normativa municipal vigente, verificándose además que el predio no registra gravámenes ni prohibiciones de enajenar;

Que, en observancia del principio de legalidad, motivación suficiente, seguridad jurídica y debido proceso administrativo, corresponde a la máxima autoridad municipal emitir el acto administrativo que resuelva el pedido planteado;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normativa aplicable,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR el FRACCIONAMIENTO (SUBDIVISIÓN) DEL PREDIO RURAL identificado como Lote Nº 45 (área sobrante), con clave catastral 1707505152004109000, ubicado en la cooperativa Amanecer Campesino, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores

MANOSALVAS CAMPOVERDE BLANCA ELIZABETH y ROGNON SAMUEL LOUIS, conforme al Informe Técnico N.º 001-1707505152004109000-2026 y al informe jurídico emitido por la Procuraduría Síndica Municipal.

Artículo 2.- APROBAR la subdivisión del predio mencionado en los siguientes lotes resultantes: 45, 45-3, 45-4, 45-5, 45-6, 45-7, 45-8, 45-9 y 45-10, con las superficies, linderos, áreas útiles, áreas de protección y áreas a escriturar detalladas en el informe técnico y planos aprobados por la Jefatura de Avalúos y Catastros, con las siguientes áreas:

LOTE N°	AREA UTIL (HAS)	ÁREA DE PROTECCION (HAS)	AREA DE LOTE A ESCRITURAR (HAS)
45	30.5303	1.8727	32.4030
45-3	1.7068	0.6553	2.3621
45-4	4.3125	0.4071	4.7196
45-5	2.6311	0.2989	2.9300
45-6	0.8097		0.8097
45-7	3.6345	1.0323	4.6668
45-8	0.5093	0.1900	0.6993
45-9	0.5768	0.2552	0.8320
45-10	3.2466	0.5159	3.7625

Artículo 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 N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
45	En el primer tramo con estero s/n, m 922,11 m; con vía pública, en 10,00 m; y en un segundo tramo con estero s/n, en 332,70 m.	Con lote 46 de Campoverde Byron, en 508,03 m; y con lote 47 de Rojas Manuel, en 496,97 m.	Con lote 44 de Mejía María, en 367,58 m; y con vía pública, en 38,74 m.	Con Cooperativa Luz de América, en 292,08 m; y con vía pública, en 41,12 m.
45-3	Con vía pública, en 173,67 m; y con el lote 45-2, en 337,36 m.	Con estero s/n, en 410,21 m.	Con lote 44, de Mejía María, en 63,91 m; y con lote 45-2, en 40,00 m.	Con vía Pública, en 92,43 m.
45-4	Con estero s/n en 135.79 m.	Con vía pública en 10.00 m. y con estero s/n en 135.93 m	Con lote 44 de Mejía María, en 352.39 m.	Con lote 45-10 en 107,49 m., con vía pública en 50,83 m. y con lote 45-5 en 202,16 m.
45-5	Con vía pública en 272,57 m.	Con estero s/n en 197,72 m.	Con lote 45-4 en 202,16 m	Con vía pública, en 93,17 m.
45-6	Con lote 45-8, en 120.00 m.	Con lote 45-7 en 122.58 m.	Con vía pública en 80.00 m	Con lote 45-7 en 55.00 m.
45-7	Con estero s/n en 225.14 m. y con lote 45-6 en 122,58 m.	Con estero s/n en 421.28 m.	Con vía pública en 64.00 m., con lote 45-	Con estero s/n, en 66,81 m.

			6 en 55,00 m. y con lote 45-8 en 37,49 m.	
45-8	Con estero s/n, en 126,69 m.	Con lote 45-6, en 120,00 m.	Con vía pública, en 61,01 m.	Con lote 45.7, en 37,49 m.
45-9	Con lote 45-1, en 257,20 m.	Con estero s/n, en 169,69 m.	Con vía pública, en 71,02 m.	Con Jaramillo Jorge, en 22,19 m.
45-10	Con estero s/n, en 345,90 m-	Con vía pública, en 266,73 m.	Con lote 45-4, en 107,49 m; y con vía pública, en 32,07 m.	Con vía pública, en 109,68 m.

Artículo 4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Disponer que los propietarios del predio subdividido deberán realizar, bajo su exclusiva responsabilidad, la habilitación de vías o caminos internos y la dotación de servicios básicos que correspondan, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en caso de requerirse.

Artículo 5.- INSCRIPCIÓN: Disponer que los propietarios procedan a la inscripción de la presente resolución en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, para su plena validez y oponibilidad frente a terceros.

Artículo 6.- DISPONER a la Secretaría General proceda con la notificación del contenido de la presente resolución a: Los interesados; a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal.

Artículo 7.- RESPONSABILIDAD: Advertir que, de comprobarse falsedad, ocultamiento de información, alteración de planos, o reclamos de terceros afectados, esta autorización podrá ser revocada de oficio, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su notificación e inscripción correspondiente.

Dado en la Alcaldía del Cantón, a los 29 días del mes de enero del 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTON

Lo certifico: San Miguel de Los Bancos, a los 29 días de enero del año 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARIA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL