RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-LPH-2026-003
LEVANTAMIENTO PROHIBICION DE ENAJENAR

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

CONSIDERANDO

1. Competencia y habilitación legal

Que, el artículo 226.- 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 Art. 60, literales h) y x) del COOTAD, corresponde al Alcalde del Cantón, resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo y resolver los reclamos administrativos que le correspondan;

Que, el artículo 486 del COOTAD faculta al Alcalde, mediante los órganos administrativos municipales, a ejecutar la partición administrativa y todos los actos derivados de ella, incluidos aquellos que permitan consolidar el derecho de propiedad de los adjudicatarios.

2. Antecedentes jurídicamente relevantes

Que, mediante escritura pública de compraventa celebrada el 9 de noviembre del 2015, ante el Notario Primero del Cantón San Miguel de Los Bancos, inscrita en el Registro de la Propiedad el 18 de noviembre del 2015, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Los Bancos vendió a favor de la señora GRIJALVA TIPANLUISA SILVIA DORIS de estado civil soltero, el lote de terreno signado con el número 13, manzana 30 de superficie 200 metros cuadrados, ubicado en la Lotización Municipal "Bellos Horizontes de la parroquia y cantón San Miguel de Los Bancos, en la mencionada escritura consta en la "CLAUSULA QUINTA: PROHIBICION DE ENAJENAR.- De conformidad a los artículos 12, de la Ordenanza Municipal que Reglamenta los procesos de Adjudicación, el inmueble queda prohibido de enajenar por un periodo mínimo de tres años, contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad...";

3. Situación económica y patrimonial del predio

Que, del certificado de gravamen emitido por el Registro de la Propiedad se certifica que: el lote de terreno signado con el número TRECE, manzana TREINTA, ubicado en la Lotización Municipal "Bellos Horizontes", de la Parroquia y cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, cuyo propietario es la señora GRIJALVA TIPANLUISA SILVIA DORIS, de estado civil soltero, una vez revisado los libros, Índices, gravámenes y limitaciones desde el primero de junio del dos mil, fecha de apertura de esta entidad

hasta la presente fecha; CERTIFICA que, NO se encuentra embargado, pero si se encuentra PROHIBIDO DE ENAJENAR, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos, el 18 de noviembre del 2015;

4. Informe jurídico vinculante

Que, mediante Informe Jurídico Nro. 08-PS-GADMSMB-2026, el Procurador Síndico Municipal emitió criterio técnico y jurídico favorable para el levantamiento de la prohibición de enajenar y cancelación de la hipoteca, al haberse cumplido íntegramente la obligación que dio origen a dichas limitaciones;

5. Principios constitucionales vulnerados si no se cancela

Que, el artículo 13 del Reglamento para la Postulación, calificación y adjudicación de Lotes de Terreno en la Lotización Municipal Nueva Ciudad, expresa: *"En la escritura individual se hará constar una cláusula que prohíba su enajenación en los próximos tres años, con el propósito de prohibir el tráfico de terrenos", en el artículo 16.- "Los adjudicatarios de los lotes estipulados en el presente reglamento están prohibidos de vender los mismos, por el periodo de tiempo de tres años, acorde a lo estipulado en el Art 20 de la "reforma a la Ordenanza municipal que reglamenta los procesos de adjudicación y venta, de inmuebles municipales en la cabecera cantonal y centros poblados del cantón San Miguel de los Bancos que sean urbanos, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de los Bancos";*

Que, mediante resolución Legislativa No. 016-SG-CMSMB-2019 de fecha 11 de julio de 2019 el Concejo Municipal en Sesión Ordinaria No.06-SG-CMSMB-2019 de 11 de julio del 2019, Resolvió, aprobar y autorizar al señor Alcalde, a fin de que mediante Resolución Ejecutiva proceda a levantar la prohibición de enajenar, de conformidad a lo estipulado en el Art. 20, de la reforma a la Ordenanza Municipal que reglamentan los procesos de adjudicación y venta, de inmuebles municipales en la cabecera cantonal y centros poblados del cantón San Miguel de los Bancos que sean Urbanos;

Que, mantener una prohibición de enajenar o una hipoteca cuando la obligación está extinguida y el plazo legal ha vencido, constituye una restricción ilegítima al derecho constitucional a la propiedad (art. 66 numeral 26 de la Constitución), y vulnera los principios de seguridad jurídica, confianza legítima, razonabilidad y proporcionalidad;

Que, el GAD Municipal no puede conservar prohibiciones de enajenar como mecanismo de control político o administrativo una vez cumplida la finalidad para la que fueron creados, pues ello convertiría una potestad pública en una afectación arbitraria del patrimonio privado.

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales, legales y administrativas,

RESUELVE:

Art. 1.- LEVANTAR: La prohibición de enajenar que pesa sobre el siguiente bien inmueble: Clave catastral: 1-3-30-13, Lote 13, manzana 30, ubicado en la calle Las Brisas, Lotización Bellos Horizontes, cantón San Miguel de Los Bancos, de propiedad de la señora GRIJALVA TIPANLUISA SILVIA DORIS, cédula No. 1716380876, por haberse cumplido y vencido el plazo legal establecido como prohibición de enajenar.

Art. 2.- DISPONER: Al Registrador de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos que proceda a inscribir el levantamiento de la prohibición de enajenar sobre el referido predio.

Art. 3.- NOTIFICAR: A través de Secretaría General, procédase a notificar con la presente resolución a la propietaria y al Registro de la Propiedad, para su ejecución y archivo.

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

CÚMPLASE.

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