RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-024
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, servidoras y servidores públicos 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, jerarquía, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador garantiza el derecho a la seguridad jurídica, fundamentado en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por autoridades competentes;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados 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 y subdivisiones de predios rurales, estableciendo que estos requieren autorización expresa del ejecutivo del gobierno municipal, debiendo sujetarse a la planificación territorial y a la normativa vigente;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula la habilitación de infraestructura, accesos y servicios en

procesos de subdivisión, previendo excepciones para predios rurales no destinados a urbanización o lotización;

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

Que, mediante oficio s/n de fecha 16 de diciembre de 2025, los señores ADÁN FERNANDO MACAS ROMERO y ENMA YOLANDA PAQUI VEGA, en calidad de propietarios, solicitaron al señor Alcalde la autorización para la subdivisión del lote de terreno N° 9-2, identificado con clave catastral 1707505152004579000, ubicado en la Cooperativa Ganaderos Orenses, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha;

Que, mediante Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión y Registro de Subdivisión N° 004-1707505152004579000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de San Miguel de Los Bancos, se determinó la viabilidad técnica del proyecto, señalando que cumple con los parámetros de uso del suelo, superficies mínimas, zonificación y normativa territorial aplicable;

Que, mediante Memorando N° GADMSMB-2026-045, de fecha 28 de enero de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable, concluyendo que el trámite de subdivisión solicitado es legalmente procedente, al encontrarse conforme a la Constitución, el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y la normativa cantonal vigente;

Que, en observancia de los principios de legalidad, motivación suficiente, seguridad jurídica y debido proceso administrativo, corresponde a la máxima autoridad municipal emitir el acto administrativo que resuelva la petición planteada;

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 la SUBDIVISIÓN DEL PREDIO RURAL identificado como Lote N° 9-2, con clave catastral 1707505152004579000, ubicado en la Cooperativa Ganaderos Orenses, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores ADÁN FERNANDO MACAS ROMERO y ENMA YOLANDA PAQUI VEGA, conforme al Informe Técnico N° 004-1707505152004579000-2026 y al informe jurídico emitido por la Procuraduría Síndica Municipal.

Artículo 2.- APROBAR la subdivisión del predio mencionado en los siguientes lotes resultantes, con las superficies, áreas de protección y áreas a escriturar determinadas por la Jefatura de Avalúos y Catastros:

LOTE N°	AREA UTIL (HAS)	AREA DE PROTECCION (HAS)	AREA DE LOTE A ESCRITURAR (HAS)
9-2	4.2192	0.3638	4.5830
9-2-1	0.9107	0.0893	1.0000
9-2-2	0.8969	0.1031	1.0000

Artículo 3.- LINDEROS Y PLANOS. Disponer que la individualización de los lotes se realizará estrictamente conforme al plano digital georreferenciado aprobado y al cuadro de linderos contenido en el Informe Técnico, los cuales forman parte integrante del expediente habilitante para efectos de escrituración e inscripción y que son los siguientes:

LOTE N°	NORTE	SUR	ESTE	OESTE
9-2	Con el lote 9-2-2, en 341.16 m	Con el lote 9-1 de Rosa Pacheco, en 403.93 m.	Con el lote 12-5 de Mónica Macas, en 112.53 m.	Con área de afectación vial Los Bancos – Las Mercedes, en 145.00 m.
9-2-1	Con el lote 9-8 de Asociación de Ganaderos, en 314.03 m.	Con el lote 9-2-2, en 327.02 m.	Con el lote 12-5, de Mónica Macas, en 27.40 m.	Con área de afectación vial Los Bancos – Las Mercedes, en 30.00 m.
9-2-2	Con el lote 9-2-1, en 327.02 m.	Con el lote 9-2, en 341.16 m.	Con el lote 12-5, de Mónica Macas, en 33.00 m.	Con área de afectación vial Los Bancos – Las Mercedes, en 30.00 m

Artículo 4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Disponer que la habilitación de vías internas, accesos y, de ser necesario, la dotación de servicios básicos, será de exclusiva responsabilidad de los propietarios, de conformidad con el artículo 424 del COOTAD, sin que ello genere obligación alguna para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

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

Artículo 6.- NOTIFICACIÓN. Disponer a la Secretaría General que notifique el contenido de la presente resolución a los interesados o su mandatario, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y a las dependencias municipales competentes.

Artículo 7.- RESPONSABILIDAD. Advertir que, de comprobarse falsedad, ocultamiento de información, alteración de planos o afectación a derechos de terceros, la autorización concedida podrá ser revocada de oficio, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar.

DISPOSICIÓN FINAL

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

Dado en la Alcaldía del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 09 días del mes de febrero de 2026.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTÓN

Lo certifico, San Miguel de Los Bancos a los 09 día del mes de febrero del año 2026.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL