RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-061
AUTORIZACIÓN Y APROBACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N° 52-7, DE PROPIEDAD DEL SEÑOR ROMÁN CALERO JESÚS ANÍBAL

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

VISTOS

El oficio s/n de fecha 26 de enero de 2026 presentado por el señor JESUS ANIBAL ROMAN CALERO, mediante el cual solicita la autorización de subdivisión del predio identificado como Lote N° 52-7, con clave catastral 170750515204023000, ubicado en la Cooperativa Unión Bolivarense, 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° 005-170750515204023000-2026, de fecha 12 de marzo de 2026); el Memorando/Informe Jurídico No. 161-PS-GADMSMB-2026 de fecha 23 de marzo de 2026, suscrito por Procuraduría Síndica Municipal; y el expediente administrativo correspondiente.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador establece que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, enunciando las normas jurídicas en que se fundamentan y explicando la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho, caso contrario el acto será nulo;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta 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 del Ecuador dispone que las instituciones del Estado y sus autoridades ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, planificación, coordinación, transparencia y evaluación;
Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los gobiernos municipales planificar el desarrollo cantonal, regular el uso y ocupación del suelo y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

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;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, determinando las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como atribución del Alcalde ejercer la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal y dictar resoluciones administrativas dentro de su competencia;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que el gobierno autónomo descentralizado municipal regulará y autorizará los fraccionamientos de suelo;

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que el fraccionamiento agrícola corresponde a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, los cuales se sujetarán al plan de ordenamiento territorial cantonal;

Que, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los notarios y registradores de la propiedad exigirán la autorización del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal para la suscripción e inscripción de escrituras de fraccionamiento;

Que, el artículo 1 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece el marco legal para el ordenamiento territorial y el uso y gestión del suelo urbano y rural;

Que, el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define el fraccionamiento, partición o subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios mediante autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece el principio de juridicidad, en virtud del cual la actuación administrativa se somete a la Constitución, la ley y el ordenamiento jurídico vigente;

Que, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo establece que la motivación del acto administrativo debe contener la norma jurídica aplicable, la determinación de los hechos y la explicación de la pertinencia de la norma a los hechos;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza de Actualización del PDOT y PUGS del cantón San Miguel de Los Bancos establece que los procesos de subdivisión continuarán realizándose conforme a la normativa vigente hasta la expedición de la nueva ordenanza que regule las subdivisiones;

Que, mediante solicitud presentada el 26 de enero de 2026, el señor ROMÁN CALERO JESÚS ANÍBAL, solicita la autorización para la subdivisión del lote de terreno N° 52-7, ubicado en la cooperativa Unión Bolivarense del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, el solicitante ha justificado su derecho de dominio mediante escritura pública debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió el Informe Técnico de Subdivisión N° 005-1707505152040230000-2026, en el cual se determina que el predio tiene una superficie de

5.0000 hectáreas y se subdivide en dos lotes de 3.9555 hectáreas y 1.0000 hectárea respectivamente, verificándose que el plano se encuentra georreferenciado, que cumple con la superficie mínima establecida en el PUGS, que no se encuentra en bosques protectores ni reservas forestales y que cumple con la normativa territorial vigente, emitiendo informe técnico favorable;

Que, mediante Memorando N° 161-PS-GADMSMB-2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable, concluyendo que es legalmente viable la autorización de la subdivisión rural solicitada;

Que, del análisis del expediente administrativo se determina que el trámite corresponde a una subdivisión rural o fraccionamiento agrícola y no a un proceso de urbanización o lotización;

Que, en virtud de los informes técnicos y jurídicos favorables, y al amparo de la normativa constitucional, legal y municipal vigente, corresponde a esta autoridad administrativa autorizar la subdivisión solicitada;

En ejercicio de las atribuciones legales que le confiere la Constitución y la ley,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno signado con el N° 52-7, con clave catastral N° 1707505152040230000, ubicado en la cooperativa Unión Bolivarense del cantón San Miguel de Los Bancos, de propiedad del señor ROMÁN CALERO JESÚS ANÍBAL, conforme al plano e informe técnico aprobado, en los siguientes lotes:

- **Lote 52-7 con superficie de 3.9555 hectáreas**

POR EL NORTE: Con el lote de terreno número 53-1, en 88.65 m y con el lote número 52-7-1, en 161.48 m;
POR EL SUR: Con el lote número 52-6, de Celina Román, en 244.64 m;
POR EL ESTE: Con camino público, en 147.65 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 51, en 166.39 m.

- **Lote 52-7-1 con superficie de 1.0000 hectárea**

POR EL NORTE: Con el lote de terreno número 53, de Fanny Román, en 155.33 m;
POR EL SUR: Con el lote número 52-7, en 161.48 m;
POR EL ESTE: Con camino público, en 75.25 m; y,
POR EL OESTE: Con el lote número 53-1, en 57.75 m.

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. 005-1707505152040230000-2026, que forma parte integrante de esta Resolución.

Artículo 2.- APROBAR el plano de subdivisión, linderos, cabidas, dimensiones y demás especificaciones técnicas constantes en el informe técnico de subdivisión emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, los cuales forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- NATURALEZA DE LA SUBDIVISION: Dejar expresa constancia de que la presente autorización corresponde a subdivisión rural o fraccionamiento agrícola y no constituye autorización de urbanización, lotización o habilitación urbana.

Artículo 4.- OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO: 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.

Artículo 5.- 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.

Artículo 6.- REGISTRO DE LA PROPIEDAD: El interesado deberá protocolizar e inscribir la presente resolución en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

Artículo 7.- REVOCATORIA: 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.

Artículo 8.- NOTIFÍQUESE con la presente resolución al interesado, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a Planificación Territorial, al Registro de la Propiedad y a Procuraduría Síndica Municipal.

DISPOSICIÓN FINAL
La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 31 días del mes de marzo de 2026.

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

Lo certifico, San Miguel de Los Bancos a los 31 días del mes de marzo.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARÍA GENERAL