RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMSMB-ALC-2026-083
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE Nro. 43-1

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

VISTOS:

El expediente administrativo signado con trámite Nro. 0230-ALC, iniciado mediante solicitud de fecha 28 de enero de 2026, presentada por el señor Jaime Ramón Yela Yela, mediante la cual solicita la autorización de subdivisión del lote de terreno Nro. 43-1, identificado con clave catastral 1707505152030001000, ubicado en la Cooperativa 11 de Junio, recinto San Bernabé, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos; el informe Técnico de Subdivisión Nro. 010-1707505152030001000-2026, de fecha 20 de abril de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; el Informe Jurídico contenido en Memorando Nro. 217-PS-GADMSMB-2026, de fecha 23 de abril de 2026, suscrito por la Procuraduría Síndica Municipal; y demás documentación constante en el expediente administrativo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal l) de la Constitución de la República del Ecuador dispone que las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas, enunciando las normas o principios jurídicos en que se fundamentan y explicando la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho; y que los actos administrativos carentes de motivación son nulos;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la seguridad jurídica, fundamentado 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 establece que 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 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

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, ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón, y planificar, construir y mantener la vialidad urbana;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que la facultad ejecutiva en los gobiernos autónomos descentralizados municipales corresponde al alcalde;

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal la de establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Que, el artículo 55 literal b) del COOTAD establece como competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 60 literales a) y w) del COOTAD faculta al alcalde a ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal y a resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;

Que, el artículo 470 del COOTAD dispone que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al gobierno autónomo descentralizado municipal; y en lo pertinente reconoce la potestad municipal de regular y autorizar los fraccionamientos de suelo conforme al ordenamiento territorial;

Que, el artículo 471 del COOTAD establece que el fraccionamiento agrícola es el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria y que de ninguna manera implicará cambio de uso o vocación del suelo, sujetándose al plan de ordenamiento territorial aprobado por el gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el artículo 472 del COOTAD dispone que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial, y que los notarios y registradores de la propiedad exigirán la autorización del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado municipal para la protocolización 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, uso y gestión del suelo, en los diferentes niveles de gobierno;

Que, el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define al fraccionamiento, partición o subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios, a través de una autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de los nuevos predios, terrenos o lotes resultantes;

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, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código;

Que, los artículos 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo establecen que el acto administrativo deberá observar los requisitos de validez, entre ellos la competencia, objeto, voluntad, procedimiento y motivación, debiendo la motivación contener la expresión de la norma jurídica aplicable, la determinación de los hechos relevantes y la explicación de su pertinencia respecto del caso concreto;

Que, los artículos 123 y 124 del Código Orgánico Administrativo regulan el contenido y alcance de los informes y actuaciones de simple administración, los cuales deben integrarse al expediente para respaldar la decisión administrativa;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza de 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 del cantón 2022-2034, establece que los actos o procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales presentados o que se presentaren hasta la expedición de la nueva ordenanza específica continuarán realizándose conforme a la normativa entonces aplicable;

Que, mediante Informe Técnico de Subdivisión N° 010-1707505152030001000-2026 de fecha 20 de abril del 2026, emitido por el Jefe de Avalúos y Catastros se determina que el predio tiene una superficie de 1.60 hectáreas, y cumple con los parámetros técnicos de zonificación, uso de suelo, georreferenciación y superficie mínima;

Que, el informe técnico establece que el predio no se encuentra en áreas protegidas, bosques protectores ni zonas restringidas;

Que, el informe técnico concluye favorablemente la subdivisión en los siguientes lotes:
Lote 43-1: 1.0380 has y Lote 43-1-1: 0.5200 has

Que, el Informe Jurídico constante en memorando 217-PS-GADMSMB-2026 de fecha 23 de abril del 2026, emitido por la Procuraduría Síndica concluye que el trámite es legalmente procedente, por cumplir con el marco constitucional, legal y técnico aplicable;

Que, de la revisión del expediente consta que el bien inmueble no registra gravámenes, hipotecas ni prohibiciones de enajenar;

Que, del análisis integral del expediente se determina que el presente trámite corresponde a una subdivisión rural o fraccionamiento agrícola, y no a un proceso de urbanización o lotización, por lo que su aprobación debe entenderse exclusivamente dentro de ese marco jurídico y técnico, sin que implique habilitación urbana ni modificación del uso del suelo autorizado por la normativa territorial aplicable;

Que, la motivación del presente acto administrativo se sustenta en la concurrencia de los siguientes elementos:
a) la existencia de una petición expresa formulada por quienes acreditan derechos sobre el inmueble;
b) la competencia legal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y de su máxima autoridad ejecutiva para autorizar subdivisiones dentro de su jurisdicción;
c) la existencia de informes técnicos y jurídicos favorables incorporados válidamente al expediente;

d) la constatación de que el bien cumple con los parámetros territoriales, catastrales y normativos aplicables; y,
e) la inexistencia de impedimento legal acreditado en el expediente para continuar con el trámite solicitado;

Que, en consecuencia, al haberse verificado el cumplimiento de los presupuestos constitucionales, legales, técnicos y procedimentales aplicables, corresponde a esta autoridad administrativa emitir la resolución que en derecho proceda;

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y la normativa cantonal vigente:

RESUELVE:

Art. 1.- AUTORIZAR la subdivisión del lote de terreno Nro. 43-1, identificado con clave catastral 1707505152030001000, ubicado en la Cooperativa 11 de Junio, recinto San Bernabé, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, de propiedad de los señores:
Jaime Ramón Yela Yela y María Elena Chocho Cajamarca

De conformidad con el siguiente detalle:

Lote 43-1: 1.0380 hectáreas

Linderos:

POR EL NORTE: Con el lote N° 43-1-1, en 73.98 m y camino interno, en 10.00 m y en 40.00 m;
POR EL SUR: Con el lote N° 43, en 62.18 m;
POR EL ESTE: Con carretera San Bernabé – Playas del Río Blanco, en 55.68 m y lote N° 42, en 48.47 m; y,
POR EL OESTE: Con estero s/n, en 122.39 m, medidos siguiendo su curso.

Lote 43-1-1: 0.5200 hectáreas

Linderos:

POR EL NORTE: Con el lote N° 16-B, en 86.19 m;
POR EL SUR: Con camino interno, en 44.42 m y lote N° 43-1, en 73.98 m;
POR EL ESTE: Con el lote N° 42, en 41.22 m y carretera San Bernabé – Playas del Río Blanco, en 7.87 m;
POR EL OESTE: Con estero s/n, en 59.73 m, medidos siguiendo su curso.

Para efectos de protocolización, inscripción, catastro y demás actuaciones administrativas o registrales, los lotes resultantes se sujetarán además a los linderos, cabidas, dimensiones, cuadro de áreas y demás especificaciones técnicas constantes en el Registro de Subdivisión N° 010-1707505152030001000-2026, documento que forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 2.- APROBAR. el plano de subdivisión, el cuadro de áreas, linderos, dimensiones y demás especificaciones técnicas constantes en el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, los cuales forman parte integrante de la presente resolución.

Artículo 3.- NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AUTORIZACIÓN: Dejar expresa constancia de que la presente autorización corresponde a una subdivisión rural o fraccionamiento agrícola, y no constituye autorización de urbanización, lotización, cambio de uso de suelo, habilitación urbana ni aprobación de proyectos de infraestructura distintos de los expresamente analizados en el expediente.

Artículo 4.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: Disponer que la habilitación de accesos internos, obras complementarias, servidumbres, y la dotación de servicios básicos que eventualmente requieran los lotes resultantes será de exclusiva responsabilidad de los propietarios, quienes deberán sujetarse a la normativa cantonal vigente y obtener, de ser el caso, los permisos adicionales que legalmente correspondan ante las dependencias municipales competentes.

Artículo 5.- CATASTRO Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA: Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez ejecutoriada la presente resolución y canceladas las tasas administrativas que correspondan:
a) proceda a la actualización catastral del predio matriz y de los lotes resultantes;
b) asigne y/o confirme las respectivas claves catastrales de los lotes subdivididos;
c) incorpore en el sistema catastral la información técnica aprobada; y,
d) emita los certificados que correspondan para fines administrativos y registrales.

Artículo 6.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN. Disponer que los interesados procedan a protocolizar e inscribir la presente resolución en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 472 del COOTAD, a efectos de perfeccionar la individualización registral de los lotes resultantes.

Artículo 7.- RESPONSABILIDAD POR LA INFORMACIÓN PRESENTADA: Advertir que la presente autorización se emite sobre la base de la documentación, información, declaraciones, planos e informes constantes en el expediente administrativo. En caso de comprobarse falsedad, ocultamiento, inconsistencia material, alteración documental o afectación a derechos de terceros, la administración municipal podrá iniciar los procedimientos de revocatoria, revisión o nulidad que correspondan, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar, bajo responsabilidad de los propietarios y del profesional responsable del proyecto, según corresponda.

Artículo 8.- RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES: Dejar constancia de que el contenido de los informes técnicos y jurídicos incorporados al expediente constituye responsabilidad de los servidores públicos que los emitieron, en el ámbito de sus competencias y conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 9.- NOTIFICACIÓN: Disponer a Secretaría General que notifique con el contenido de la presente resolución a:
a) los interesados peticionarios;
b) la Jefatura de Avalúos y Catastros;
c) la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial; y,

d) el Registro de la propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, para los fines pertinentes.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de la fecha de su suscripción, sin perjuicio de su notificación a los interesados y a las dependencias municipales competentes.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos, a los 29 días del mes de abril 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 29 de abril de 2026

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL