RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-099

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N° 11-3, CLAVE CATASTRAL N° 1707505151001819000, UBICADO EN LA COOPERATIVA SAN JOSÉ DE MILPE, JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

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

VISTOS:

El escrito presentado con fecha 17 de marzo de 2026 por la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO, portadora de la cédula de ciudadanía N° 1716770852, mediante el cual solicita el ingreso y aprobación de los planos de subdivisión del lote de terreno N° 11-3, identificado con clave catastral N° 1707505151001819000, ubicado en la Cooperativa San José de Milpe, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha. El Informe Técnico de Subdivisión constante en el Registro de Subdivisión N° 017-1707505151001819000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros con fecha 15 de mayo de 2026. El Informe Jurídico emitido por Procuraduría Síndica Municipal mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2026-270. La documentación constante dentro del expediente administrativo. En uso de las atribuciones conferidas por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, el Código Orgánico Administrativo y la normativa municipal vigente.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "El derecho a la seguridad jurídica 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador establece que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras y servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades atribuidas en la Constitución y la ley;

Que, el artículo 227 de la Constitución determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución reconoce como competencias exclusivas de los gobiernos municipales planificar el desarrollo cantonal, formular los planes de ordenamiento territorial 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 corresponde al alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD señala como función del gobierno autónomo descentralizado municipal establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico,

determinando las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento;

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

Que, el artículo 424 del COOTAD establece reglas sobre áreas verdes y comunales, exceptuando de dicha entrega a las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre que no se destinen a urbanización o lotización;

Que, el artículo 470 del COOTAD regula el fraccionamiento y reestructuración de lotes, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales ejercerán control sobre las divisiones o fraccionamientos de suelo conforme a la normativa vigente;

Que, el artículo 471 del COOTAD establece que se considera fraccionamiento agrícola aquel que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, los cuales se sujetarán al COOTAD, leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal;

Que, el artículo 472 del COOTAD determina que los fraccionamientos requerirán autorización del ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado correspondiente;

Que, el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define al fraccionamiento, partición o subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece que el fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada;

Que, el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece que la actuación administrativa se somete a la Constitución, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al propio Código;

Que, los artículos 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo determinan que todo acto administrativo debe cumplir requisitos de validez, entre ellos competencia, objeto, voluntad, procedimiento y motivación;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza N° 03-GADMSMB-2025 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 procesos administrativos de subdivisiones urbanas y rurales continuarán tramitándose conforme a la normativa aplicable hasta la expedición de la nueva ordenanza específica;

Que, mediante escrito de fecha 17 de marzo de 2026, la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO solicitó la aprobación de los planos de subdivisión del lote N° 11-3, identificado con clave catastral N° 1707505151001819000;

Que, del expediente consta que la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO adquirió el inmueble mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría del cantón San Miguel de Los Bancos el 01 de septiembre de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de septiembre de 2025;

Que, la peticionaria autorizó a la Ab. Jennyfer Lucía Rodríguez Maza, matrícula profesional N° 17-2022-1928, para gestionar y presentar documentación dentro del presente trámite administrativo;

Que, mediante Registro de Subdivisión N° 017-1707505151001819000-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió informe técnico favorable, concluyendo que el proyecto cumple con las especificaciones técnicas determinadas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, verificándose que el levantamiento planimétrico se encuentra correctamente georreferenciado y que el predio no se encuentra dentro de bosques protectores ni reservas forestales;

Que, el Informe Técnico determina que el predio cuenta con una superficie total de 5.6500 hectáreas, y que el proyecto genera los siguientes lotes:

Lote N°	Área útil	Área de protección	Área de lote a escriturar
11-3	2.4048 ha	1.6167 ha	4.0215 ha
11-3-1	0.9718 ha	0.6567 ha	1.6285 ha

Que, consta dentro del expediente administrativo certificado de no afectación presuntiva, informe de regulación rural, certificado de gravámenes, certificado de factibilidad de servicios de agua potable, pago de impuesto predial, planos del proyecto y demás documentos habilitantes;

Que, Procuraduría Síndica Municipal, mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2026-270 de fecha 18 de mayo del 2026, emitió criterio jurídico favorable para la aprobación del proyecto de subdivisión rural solicitado;

Que, la motivación del presente acto administrativo se sustenta en la solicitud de la interesada, la documentación registral, los informes técnicos y jurídicos emitidos por las dependencias municipales competentes, y en la normativa constitucional, legal y cantonal aplicable;

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales conferidas;

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno N° 11-3, identificado con clave catastral N° 1707505151001819000, ubicado en la Cooperativa San José de Milpe, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO, conforme al levantamiento planimétrico y especificaciones constantes en el Registro de Subdivisión N° 017-1707505151001819000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros y conforme los planos, áreas, linderos, certificaciones y documentos habilitantes constantes en el

expediente administrativo, los lotes materia de la subdivisión tienen los siguientes linderos y dimensiones:

LOTE NÚMERO 11-3

POR EL NORTE:	Con carretera Milpe – Pachijal, en 172.16 metros.
POR EL SUR:	Con Río Tatala Grande, en 164.42 metros.
POR EL ESTE:	Con lote N° 11-3-1, en 245.12 metros.
POR EL OESTE:	Con lote N° 11-4, en 260.47 metros.

LOTE NÚMERO 11-3-1

POR EL NORTE:	Con carretera Milpe – Pachijal, en 70.00 metros.
POR EL SUR:	Con Río Tatala Grande, en 71.16 metros.
POR EL ESTE:	Con lote N° 10 de Toro Rosero Lenin, en 241.32 metros.
POR EL OESTE:	Con lote N° 11-3, en 245.17 metros.

La subdivisión autorizada comprende dos lotes resultantes, conforme al cuadro de áreas, linderos, dimensiones, afectaciones y demás especificaciones técnicas constantes en el informe técnico y planos aprobados, documentos que forman 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.- DISPONER que los linderos, áreas, coordenadas, afectaciones, retiros, áreas de protección, áreas no edificables y demás condiciones técnicas serán las constantes en el Informe Técnico de Subdivisión, planos aprobados y documentación anexa que forma parte integrante de la presente resolución.

Artículo 4.- DEJAR expresa constancia de que la presente aprobación corresponde únicamente a una autorización administrativa de subdivisión predial rural; por tanto, no constituye aprobación de urbanización, lotización, habilitación urbana, cambio de uso de suelo, autorización de construcción ni permiso para implantación de proyectos urbanísticos.

Artículo 5.- DISPONER que la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO proceda con la protocolización de la presente resolución administrativa, conjuntamente con los planos aprobados y documentos habilitantes correspondientes, ante una notaría pública.

Artículo 6.- DISPONER que, una vez protocolizada la presente resolución administrativa, la parte interesada gestione su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, conforme lo previsto en el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 7.- DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez inscrita la presente resolución en el Registro de la Propiedad y presentada la documentación correspondiente, proceda con la actualización del catastro municipal, asignación o actualización de claves catastrales, registro de áreas y demás actuaciones técnicas que correspondan.

Artículo 8.- DISPONER que se respeten las áreas de protección del río Tatala Grande, áreas de afectación vial, retiros, derechos de vía y demás limitaciones técnicas determinadas en el expediente, sin perjuicio de las autorizaciones ambientales, viales o administrativas que correspondan en caso de futuras intervenciones.

Artículo 9.- INCORPORAR como parte integrante de la presente resolución administrativa el expediente de subdivisión, el Informe Técnico N° 017-1707505151001819000-2026, el criterio jurídico contenido en el Memorando N° GADMSMB-PS-2026-_, los planos aprobados, cuadros de áreas y linderos, certificados y demás documentación habilitante.

Artículo 10.- NOTIFICAR con el contenido de la presente resolución a la señora DEICY CECILIA ORTIZ CAICEDO, a la Ab. Jennyfer Lucía Rodríguez Maza, Jefatura de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica Municipal, Dirección Financiera, Secretaría General y demás dependencias municipales que correspondan para los fines legales y administrativos pertinentes.

Artículo 11.- ENCARGAR a Secretaría General la notificación, archivo y custodia del expediente administrativo correspondiente.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA

La presente resolución administrativa se emite sobre la base de la documentación técnica, jurídica, catastral y registral constante en el expediente administrativo. En caso de verificarse falsedad, alteración, omisión o inconsistencia sustancial en la información presentada por la parte interesada, se dejarán a salvo las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 27 días del mes de mayo de 2026.

CÚMPLASE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

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

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, en la fecha que consta en el presente instrumento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARÍA GENERAL