RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-106

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N° 1, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N° 1707515163010456000, UBICADO EN EL SECTOR NAMBILLO, PARROQUIA MINDO, JURISDICCIÓN DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

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

VISTOS:

El oficio presentado con fecha 06 de marzo de 2026 por el señor ORTEGA URRUTIA ALBERTO TARFIRIO, mediante el cual solicita la autorización de subdivisión del lote de terreno N° 1, identificado con clave catastral N° 1707515163010456000, ubicado en el sector Nambillo, parroquia Mindo, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha. El Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión constante en el Registro de Subdivisión N° 014-1707515163010456000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros con fecha 08 de mayo de 2026. El Memorando N° 276-PS-GADMSMB-2026, de fecha 21 de mayo de 2026, suscrito por Procuraduría Síndica Municipal, mediante el cual se emite criterio jurídico favorable respecto de la procedencia de la subdivisión rural solicitada. 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 del Suelo 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: "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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador determina como competencias exclusivas de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular

el uso y la ocupación del suelo urbano y rural"; y, "2. 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 corresponde al alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: "Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...) c) 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 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización";

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: "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 (...)";

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley"; y, "Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo";

Que, la parte final del artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: "Exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos";

Que, el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define: "Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales 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 predios, solares o lotes resultantes (...)";

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

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 del Suelo del cantón 2022-2034 establece que

los actos o procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales continuarán realizándose conforme la normativa municipal aplicable hasta la expedición de la nueva ordenanza específica;

Que, mediante oficio de fecha 06 de marzo de 2026, el señor ORTEGA URRUTIA ALBERTO TARFIRIO solicitó la autorización de subdivisión del lote de terreno N° 1, identificado con clave catastral N° 1707515163010456000, ubicado en el sector Nambillo, parroquia Mindo, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, mediante Registro de Subdivisión N° 014-1707515163010456000-2026, de fecha 08 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 del Suelo, verificándose además 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 6.7703 hectáreas, distribuida en área útil y área de protección de ríos, esteros y quebradas, generándose dos lotes resultantes conforme al cuadro técnico aprobado;

Que, consta dentro del expediente administrativo el Certificado de No Afectación Presuntiva N° 004-CNAP-GADMSMB-2026, emitido respecto del proyecto de subdivisión;

Que, Procuraduría Síndica Municipal, mediante Memorando N° 276-PS-GADMSMB-2026, emitió criterio jurídico favorable para la continuación y aprobación del trámite administrativo de subdivisión rural solicitado;

Que, la motivación del presente acto administrativo se fundamenta en la documentación constante en el expediente, en los informes técnicos y jurídicos emitidos por las dependencias competentes y en las disposiciones constitucionales, legales y normativas aplicables al presente caso, verificándose que el trámite cumple los parámetros técnicos y legales exigidos para su aprobación.

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales conferidas;

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno N° 1, identificado con clave catastral N° 1707515163010456000, ubicado en el sector Nambillo, parroquia Mindo, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad del señor ORTEGA URRUTIA ALBERTO TARFIRIO, conforme al levantamiento planimétrico, planos aprobados, áreas, linderos, certificaciones y especificaciones constantes en el Registro de Subdivisión N° 014-1707515163010456000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

La subdivisión autorizada comprende dos lotes resultantes, conforme al siguiente detalle:

LOTE N° 1
Área útil: 1.5201 hectáreas.
Área de protección: 0.1702 hectáreas.

Área total a escriturar: 1.6903 hectáreas.

POR EL NORTE: con la carretera Mindo-Bosque Protector Nambillo, en 140.40 metros.
POR EL SUR: con la quebrada, en 141.54 metros.
POR EL ESTE: con lote N° 2, en 110.03 metros.
POR EL OESTE: con lote N° 3-5, en 134.19 metros.

LOTE N° 1-1
Área útil: 4.0779 hectáreas.
Área de protección: 1.0021 hectáreas.
Área total a escriturar: 5.0800 hectáreas.

POR EL NORTE: con la quebrada, en 375.52 metros.
POR EL SUR: con camino interno, en 888.06 metros.
POR EL ESTE: con lote N° 3, en 39.05 metros.
POR EL OESTE: con Río Nambillo, en 9.05 metros; y, con quebrada, en 315.87 metros.

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

Artículo 3.- DISPONER que los linderos, áreas, coordenadas, áreas de protección de ríos, esteros o quebradas, retiros, derechos de vía, áreas no edificables y demás condiciones técnicas sean las determinadas en el informe técnico, planos aprobados y documentación anexa constante en el expediente administrativo.

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.- DEJAR constancia de que, conforme al Informe Técnico emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, no corresponde exigir la entrega de área verde comunal, por tratarse de una subdivisión rural no urbanizable y no de una urbanización, lotización o proyecto de carácter urbano.

Artículo 6.- DISPONER que el señor ORTEGA URRUTIA ALBERTO TARFIRIO proceda con la protocolización de la presente resolución administrativa, conjuntamente con los planos aprobados y documentos habilitantes correspondientes, ante una notaría pública.

Artículo 7.- 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 8.- 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, individualización de los lotes resultantes,

asignación o actualización de claves catastrales, registro de áreas y demás actuaciones técnicas que correspondan.

Artículo 9.- DISPONER que se respeten las áreas de protección de ríos, esteros, quebradas, derechos de vía, accesos, retiros 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 10.- INCORPORAR como parte integrante de la presente resolución administrativa el expediente de subdivisión, el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión Registro N° 014-1707515163010456000-2026, el Certificado de No Afectación Presuntiva N° 004-CNAP-GADMSMB-2026, el Memorando N° 276-PS-GADMSMB-2026, los planos aprobados, cuadros de áreas y linderos, certificados y demás documentación habilitante.

Artículo 11.- NOTIFICAR con el contenido de la presente resolución al señor ORTEGA URRUTIA ALBERTO TARFIRIO, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica Municipal, Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Secretaría General y al Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, para los fines legales y administrativos correspondientes.

Artículo 12.- 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, registral y administrativa constante en el expediente. En caso de verificarse falsedad, alteración, omisión, inconsistencia sustancial o afectación a derechos de terceros, 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
SECRETARIO GENERAL