RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. GADMSMB-ALC-2026-096

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE Nro. 14, ÁREA 1 Y ÁREA 2, UBICADO EN LA COOPERATIVA PAISAJE DEL RÍO BLANCO

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

VISTOS:

El expediente administrativo iniciado mediante solicitud de fecha 12 de noviembre de 2025, presentada por los señores NORALBA CONSUELO VERA BALCAZAR, por sus propios derechos y en representación de los señores IGNACIO MAXIMILIANO VERA JIMÉNEZ, NÉSTOR RODRIGO VERA BALCAZAR, FRANCO ROLANDO VERA BALCAZAR, ALMA CELESTE VERA BALCAZAR y, la señora AMANDA RAQUEL ZAMBRANO VERA, en calidad de apoderada de la señora MERCY DEL CARMEN VERA BALCAZAR, mediante la cual solicitan la autorización de subdivisión rural de la parte sobrante del lote de terreno Nro. 14, área 1 y área 2, ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha; el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión Nro. 011-1707505152006047000-2026, de fecha 27 de abril de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; el Informe Jurídico contenido en Memorando Nro. 249-PS-GADMSMB-2026, de fecha 7 de mayo de 2026, emitido por Procuraduría Síndica Municipal; y demás documentación constante en el expediente administrativo.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la seguridad jurídica, fundamentado en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por autoridad competente;

Que, el artículo 226 de la Constitución dispone que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, servidoras y servidores públicos ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean 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 por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, coordinación, participación, 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 correspondientes 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 comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa, bajo responsabilidad de los alcaldes en los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD determina 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, de conformidad con la planificación cantonal;

Que, el artículo 424 del COOTAD regula el régimen de áreas verdes, comunitarias y vías en subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, exceptuándose de dicha entrega las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre que no se destinen para urbanización o lotización;

Que, el artículo 470 del COOTAD regula los fraccionamientos y reestructuraciones de predios, estableciendo que el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal exigirá, según corresponda, que los propietarios doten a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso;

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, sujetándose esta clase de fraccionamientos al COOTAD, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo Concejo;

Que, el artículo 472 del COOTAD dispone que para el fraccionamiento de terrenos se exigirá la autorización del ejecutivo del respectivo nivel de gobierno, conforme a la normativa aplicable;

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 una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que el fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada, y que, cuando no se efectúe mediante unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el COOTAD;

Que, la Ordenanza Nro. 03-GADMSMB-2025, que contiene la 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, en su Disposición Transitoria Octava, establece que los actos o procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales que se hayan presentado o se llegaren a presentar hasta la expedición de la nueva ordenanza que regule particiones, fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones, continuarán tramitándose conforme a lo establecido en los artículos 4 y 26 de la Primera Reforma a la Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, mediante solicitud de fecha 12 de noviembre de 2025, los comparecientes solicitaron al señor Alcalde del cantón San Miguel de Los Bancos la autorización de subdivisión rural de la parte sobrante del lote de terreno Nro. 14, área 1 y área 2, ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha;

Que, del expediente consta que el señor IGNACIO MAXIMILIANO VERA JIMÉNEZ adquirió el lote de terreno Nro. 14 mediante adjudicación otorgada por el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización —IERAC—, mediante acta dictada el 6 de julio de 1976, protocolizada el 12 de febrero de 1983 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de junio de 2014;

Que, mediante Acta de Posesión Efectiva celebrada en la Notaría Cuarta del cantón Santo Domingo, el 12 de marzo de 2024, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos el 24 de marzo de 2024, se concedió la posesión efectiva proindivisa de los bienes dejados por la causante MARÍA NORMANDINA BALCAZAR MONCADA, a favor de sus hijos NORALBA CONSUELO VERA BALCAZAR, NÉSTOR RODRIGO VERA BALCAZAR, ALMA CELESTE VERA BALCAZAR, FRANCO ROLANDO VERA BALCAZAR y MERCY DEL CARMEN VERA BALCAZAR, y a favor del señor IGNACIO MAXIMILIANO VERA JIMÉNEZ, en calidad de cónyuge sobreviviente, con derecho a gananciales;

Que, mediante escritura aclaratoria ratificatoria celebrada el 30 de julio de 2025, e inscrita el 27 de agosto de 2025, los propietarios procedieron a aclarar y rectificar los linderos, dimensiones y superficie de la parte sobrante del lote de terreno Nro. 14, que consta de dos áreas;

Que, del certificado de ventas emitido por el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos consta la transferencia de dominio realizada por los cónyuges IGNACIO MAXIMILIANO VERA JIMÉNEZ y MARÍA NORMANDINA BALCAZAR MONCADA a favor del señor JOSÉ MIGUEL VERA, respecto de cuatro hectáreas identificadas como lote Nro. 14-1;

Que, del certificado de gravamen incorporado al expediente se desprende que el área sobrante del lote de terreno Nro. 14 no registra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar a la fecha de emisión del documento;

Que, dentro del expediente constan poderes especiales otorgados a favor de las personas comparecientes, entre ellos el poder conferido por el señor IGNACIO MAXIMILIANO VERA JIMÉNEZ a favor de la señora NORALBA CONSUELO VERA BALCAZAR; el poder otorgado por la señora MERCY DEL CARMEN VERA BALCAZAR a favor de la señora AMANDA RAQUEL ZAMBRANO VERA; el poder conferido por el señor NÉSTOR RODRIGO VERA BALCAZAR a favor de la señora NORALBA CONSUELO VERA BALCAZAR; y, el poder conferido por el señor FRANCO ROLANDO VERA BALCAZAR a favor de la señora NORALBA CONSUELO VERA BALCAZAR;

Que, mediante Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión Nro. 011-1707505152006047000-2026, de fecha 27 de abril de 2026, el Jefe de Avalúos y Catastros emitió informe técnico favorable respecto del proyecto de subdivisión del lote Nro. 14, área 1 y área 2, identificado con claves catastrales Nro. 1707505152006047000 y 1707505152006752000, ubicado en la Cooperativa Paisaje del Río Blanco;, en el cual se indica que el predio cuenta con una superficie total de 31.2793 hectáreas, de las cuales se determina un área útil de 24.6462 hectáreas, área de protección Ríos, Esteros y Quebradas de 4.9737 hectáreas, área de vías o pasajes de 1.6594 hectáreas, y área de lote a escriturar de 29.6199 hectáreas;

Que, el proyecto de subdivisión rural aprobado técnicamente contempla la división del predio en diez lotes, conforme al siguiente cuadro:

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-4

POR EL NORTE: Con estero sin número, en 59.19 metros, medidos siguiendo su curso.
POR EL SUR: Con Rio Sabaleta, en 203.07 metros, medidos siguiendo su curso
POR EL ESTE: Con Lote número 14-5, en 322.96 metros; con carretera Paisaje del Rio Blanco, en 17.48 metros y con el Lote número 14-5, en 328.32 metros
POR EL OESTE: Con Lote número 14-3, en 396.75 metros; con carretera a Paisaje del Río Blanco, en 19.93 metros; Lote numero 14-3, en 357.39 metros.

LOTE DE TERRENO NÚMERO 14-5

POR EL NORTE: Con estero sin nombre, en 64.00 metros, medidos siguiendo su curso.
POR EL SUR: Con Rio Sabaleta, en 151.73 metros, medidos siguiendo su curso.
POR EL ESTE: Con camino interno, en 284.70 metros y 10.00 metros; con carretera a paisaje del Río Blanco, en 12.00 metros y con el Lote número 15, en 258.75 metros
POR EL OESTE: Con el Lote número 14-4, en 328.32 metros; con carretera a Paisaje del Rio Blanco, en 17.48 metros y con el Lote N° 14-4 en: 322.96 metros.

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-6

POR EL NORTE: Con el Lote número 14-7, en:139.96 m metros;
POR EL SUR: Con estero sin nombre, en 153.32 metros, medidos siguiendo su curso;
POR EL ESTE: Con el Lote número 15, en 178.46 metros; y,
POR EL OESTE: Con camino interno, en 128.49 metros.

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-7

POR EL NORTE: Con el Lote número 14-8, en 138.76 metros
POR EL SUR: Con el Lote número 14-6, en 139.96 metros.
POR EL ESTE: Con el Lote número 15, en 149.77 metros.
POR EL OESTE: Con camino interno, en 149.91 metros.

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-8

POR EL NORTE: Con el Lote número 14-9, en 142.98 metros;
POR EL SUR: Con el Lote número 14-7, en 138.76 metros.
POR EL ESTE: Con el Lote número 15, en 148.82 metros.
POR EL OESTE: Con camino interno, en 148.93 metros.

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-9

POR EL NORTE: Con el Lote número 14-10, en 143.34 metros.
POR EL SUR: Con el Lote número 14-8, en 142.98 metros.
POR EL ESTE: Con el Lote número 15 en: 104.55 metros.
POR EL OESTE: Con camino interno, en 104.56 metros

LOTE DE TERRENO NUMERO 14-10

POR EL NORTE: Con el Río Blanco, en 240.06 metros, medidos siguiendo su curso
POR EL SUR: Con el Lote número 14-9, en 143.34 metros.
POR EL ESTE: Con el Lote número 15, en 258.38 metros.
POR EL OESTE: Con camino interno, en 76.06 metros y 10.00 metros

La subdivisión autorizada comprende diez 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.- 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 GENERAL ÚNICA.

Los informes técnicos, certificados, planos y documentos que sustentan la presente resolución son de exclusiva responsabilidad de quienes los emitieron, elaboraron o presentaron, sin perjuicio del control posterior que pueda ejercer el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos o los organismos competentes.

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 correspondiente.

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

CÚMPLASE Y NOTIFÍQUESE.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL CANTON

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