RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-PS-SDR-2026-125

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N° 4-2, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N° 1707505151011200000, UBICADO EN LA COOPERATIVA SAN JOSÉ DE SALOYA, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN
MEDIANTE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
N° GADMSMB-ALC-2026-107 DE 02 DE JUNIO DE 2026

VISTOS:

La solicitud presentada el 19 de mayo de 2026 por el señor SEGUNDO GABRIEL LOZANO YUMI, mediante la cual solicita la autorización de subdivisión del lote N° 4-2, identificado con clave catastral N° 1707505151011200000, ubicado en la Cooperativa San José de Saloya, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos. El expediente administrativo formado para el trámite de subdivisión rural del referido predio, que contiene la documentación habilitante presentada por los peticionarios, entre ella: escritura pública de compraventa, certificado de gravámenes, pago de impuesto predial, informe de regulación rural, certificado de no afectación presuntiva, certificado de factibilidad de servicios de agua potable, documentos de identidad, planos del proyecto de subdivisión y demás requisitos administrativos. El Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 026-1707505151011200000-2026, de fecha 03 de junio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, mediante el cual se emite pronunciamiento técnico favorable respecto del proyecto de subdivisión. El Memorando N° 323-PS-GADMSMB-2026, de fecha 15 de junio de 2026, suscrito por el Dr. Johnny Santín Torres, Procurador Síndico Municipal, mediante el cual se emite informe jurídico favorable para la autorización de la subdivisión rural solicitada.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone: "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 establece: "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 atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, regular el uso y ocupación del suelo y ejercer el control sobre el mismo;

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República 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 las autoridades competentes;

Que, los artículos 98, 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo establecen que el acto administrativo constituye la declaración unilateral de voluntad efectuada en ejercicio de la función administrativa y que, para su validez, debe ser emitido por autoridad competente, cumplir con el procedimiento correspondiente y encontrarse debidamente motivado;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal corresponde al alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "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...";

Que, el artículo 60 literal l) del mismo Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que el alcalde puede "... delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejalas, concejales y funcionarios dentro del ámbito de sus competencias";

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula el fraccionamiento y reestructuración de lotes, estableciendo que en toda división o fraccionamiento de suelo se observarán las condiciones determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, conforme a la planificación territorial y normativa vigente;

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que se considera fraccionamiento agrícola el 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos se atenderá a las normas contenidas en el plan de ordenamiento territorial; y que los notarios y registradores de la propiedad exigirán la autorización del ejecutivo del respectivo nivel de gobierno para la suscripción e inscripción de escrituras de fraccionamiento;

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 administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone que el fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, sujetándose a las disposiciones del COOTAD;

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 actos o procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales seguirán realizándose conforme a la normativa vigente hasta que se expida la nueva ordenanza que regule la materia;

Que, mediante oficio de fecha 19 de mayo de 2026, el señor SEGUNDO GABRIEL LOZANO YUMI, portador de la cédula de ciudadanía N° 0602424244, solicitó la autorización para subdividir el lote N° 4-2, identificado con clave catastral N° 1707505151011200000, ubicado en la Cooperativa San José de Saloya, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, de la documentación constante en el expediente administrativo se desprende que el predio materia de subdivisión es de propiedad de los señores SEGUNDO GABRIEL LOZANO YUMI y MÓNICA DEL CARMEN CEVALLOS CHICAIZA, adquirido mediante escritura pública de compraventa celebrada en la Notaría Décima del cantón Quito, de fecha 21 de junio de 2024, e inscrita el 08 de julio de 2024;

Que, mediante Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 026-1707505151011200000-2026, de fecha 03 de junio de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió pronunciamiento técnico favorable, concluyendo que el proyecto cumple con los parámetros técnicos y normativos aplicables para su aprobación;

Que, dentro del referido informe técnico se determinó que el predio tiene una superficie total de 0,9365 hectáreas, y que el proyecto contempla la subdivisión en tres áreas: lote remanente N° 4-2, lote N° 4-2-1 y lote N° 4-2-2, conforme a los planos aprobados y al cuadro técnico de áreas y linderos;

Que, mediante Informe N° 029-CNAP-GADMSMB-2026, de fecha 11 de mayo de 2026, se emitió Certificado de No Afectación Presuntiva a favor del proyecto de subdivisión del predio, conforme a la información técnica presentada y verificada;

Que, mediante Memorando N° 323-PS-GADMSMB-2026, de fecha 15 de junio de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable y recomendó autorizar la subdivisión solicitada, por cuanto se cuenta con pronunciamiento técnico favorable y documentación habilitante suficiente;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026, el señor Alcalde del cantón delegó al Procurador Síndico Municipal la competencia para suscribir resoluciones administrativas de aprobación de subdivisiones;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno N° 4-2, identificado con clave catastral N° 1707505151011200000, ubicado en la Cooperativa San José de Saloya,

jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores: SEGUNDO GABRIEL LOZANO YUMI y MÓNICA DEL CARMEN CEVALLOS CHICAIZA.

Artículo 2.- AUTORIZAR la individualización, escrituración e inscripción de los lotes resultantes de la subdivisión, conforme al Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 026-1707505151011200000-2026, de fecha 03 de junio de 2026, y planos aprobados, de acuerdo con el siguiente detalle:

LOTE N° 4-2

Área útil: 0,3788 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3788 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE.- Con el lote número 4-1, en 40,28 metros más 22,69 metros.
POR EL SUR.- Con el lote número 4-2-1, en 26,17 metros; y con el lote número 4-2-2, en 57,29 metros.
POR EL ESTE.- Con el lote número 3, de propiedad de Pesantez Caza Julio Geovanny, en 72,51 metros.
POR EL OESTE.- Con camino público, en 37,82 metros, siguiendo su trazado.

LOTE N° 4-2-1

Área útil: 0,2557 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,2557 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE.- Con el lote número 4-2, en 26,17 metros.
POR EL SUR.- Con la vía Calacalí-La Independencia, en 64,47 metros.
POR EL ESTE.- Con el lote número 3, de propiedad de Pesantez Caza Julio Geovanny, en 67,76 metros.
POR EL OESTE.- Con el lote número 4-2-2, en 56,30 metros.

LOTE N° 4-2-2

Área útil: 0,3020 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3020 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE.- Con el lote número 4-2, en 57,29 metros.
POR EL SUR.- Con la vía Calacalí-La Independencia, en 50,15 metros.
POR EL ESTE.- Con el lote número 4-2-1, en 56,30 metros.
POR EL OESTE.- Con camino público, en 56,54 metros, siguiendo su trazado.

Los linderos, dimensiones, superficies y demás características técnicas constantes en la presente resolución son los determinados en el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N°

026-1707505151011200000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, así como en los planos aprobados que forman parte integrante del expediente administrativo.

Artículo 3.- ESTABLECER que la presente autorización administrativa corresponde exclusivamente a una subdivisión rural del predio antes descrito; por tanto, no constituye autorización de urbanización, lotización, cambio de uso de suelo, apertura de nuevas vías ni habilitación para ejecutar obras urbanísticas.

Artículo 4.- DISPONER a los beneficiarios que protocolicen la presente resolución conjuntamente con los planos aprobados y demás documentos habilitantes que conforman el expediente administrativo, y procedan con su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

Artículo 5.- DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez protocolizada e inscrita la presente resolución, proceda con la actualización del catastro municipal y la asignación de las claves catastrales correspondientes a los lotes resultantes, previo el cumplimiento de los requisitos administrativos y pago de las tasas municipales que correspondan.

Artículo 6.- DISPONER que los propietarios del predio, en caso de corresponder, cumplan con las obligaciones relacionadas con accesos, caminos internos, servicios básicos y demás condiciones técnicas determinadas por las dependencias municipales competentes, conforme a la normativa vigente y al informe técnico que forma parte del expediente.

Artículo 7.- ESTABLECER que la presente resolución constituye título habilitante suficiente para la protocolización e inscripción de la subdivisión aprobada; sin embargo, no constituye título de dominio ni sanea eventuales controversias relacionadas con propiedad, posesión, cabida, linderos, gravámenes, superposiciones o derechos de terceros.

Artículo 8.- ESTABLECER que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos no asume responsabilidad respecto de conflictos de dominio, posesión, superposición, cabida, linderos o reclamaciones de terceros que pudieren presentarse respecto del inmueble objeto de esta subdivisión, siendo responsabilidad exclusiva de los propietarios y del profesional responsable del proyecto la veracidad de la información, planos y documentos presentados.

Artículo 9.- DISPONER que, en caso de comprobarse ocultamiento, falsedad o inexactitud en los datos, información, planos o documentos presentados, o de existir reclamos de terceros afectados debidamente justificados, se procederá conforme corresponda en derecho, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

Artículo 10.- DISPONER a Secretaría General la notificación de la presente resolución a los peticionarios, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, al Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos y demás dependencias municipales que correspondan.

Artículo 11.- ENCARGAR la ejecución y cumplimiento de la presente resolución a la Jefatura de Avalúos y Catastros y demás dependencias municipales competentes, dentro del ámbito de sus atribuciones.

DISPOSICIÓN FINAL

Forman parte integrante de la presente resolución el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 026-1707505151011200000-2026, el Informe N° 029-CNAP-GADMSMB-2026 de Certificado de No Afectación Presuntiva, los planos aprobados, el Memorando N° 323-PS-GADMSMB-2026 y demás documentos constantes en el expediente administrativo.

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su protocolización e inscripción conforme a la ley.

Dado y firmado en el despacho de Procuraduría Síndica Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 22 días del mes de junio de 2026.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dr. Johnny Santín Torres
PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL
DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107

Certifico: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Procurador Sindico – Delegado del alcalde del cantón San Miguel de Los Bancos mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107, en la fecha que consta el presente documento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL