RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-PSM-RSR-2026-121

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N.° 110, UBICADO EN LA COOPERATIVA LOS BANCOS, JURISDICCIÓN DEL 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 petición presentada por los señores SEGUNDO GILBERTO SARMIENTO MOROCHO, SEGUNDO MIGUEL SARMIENTO SARMIENTO, CARLOS HERIBERTO SARMIENTO SARMIENTO, GEORGINA BEATRIZ SARMIENTO SARMIENTO, GUIDO EBELIO SARMIENTO SARMIENTO, NELSON ARIOLFO SARMIENTO SARMIENTO, ROSA JOVITA SARMIENTO SARMIENTO y GLADYS REBECA SARMIENTO SARMIENTO, mediante la cual solicitan la aprobación de subdivisión rural del lote N.° 110, identificado con clave catastral N.° 1707505153001148000, ubicado en la Cooperativa Los Bancos, vía San Francisco de Chipal – Nueva Aurora Km 6, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos; el Informe Técnico de Subdivisión N.° 007-1707505153001148000-2026 de fecha 27 de marzo de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; el Certificado de No Afectación Presuntiva N.° 005-CNAP-GADMSMB-2026 de fecha 24 de febrero de 2026; el Memorando N.° GADMSMB-PS-2026-169 de fecha 27 de marzo de 2026, mediante el cual Procuraduría Síndica Municipal emite criterio jurídico favorable; y, la Resolución Administrativa N.° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026, mediante la cual el señor Alcalde delega al Procurador Síndico Municipal la facultad para sustanciar, resolver y suscribir resoluciones administrativas dentro de trámites de subdivisión predial.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la República establece 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 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 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece 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 o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.
Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada.
Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula: 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.

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, el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos";

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, dispone que los procesos administrativos de subdivisión de predios urbanos y rurales continuarán sustanciándose conforme a la normativa aplicable hasta la expedición de la nueva ordenanza que regule particiones, fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026, el Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos, delegó al Dr. Johnny Santín Torres, Procurador Síndico Municipal, la facultad para conocer, sustanciar, resolver y suscribir actos administrativos dentro de trámites de subdivisión predial;

Que, los señores SEGUNDO GILBERTO SARMIENTO MOROCHO, SEGUNDO MIGUEL SARMIENTO SARMIENTO, CARLOS HERIBERTO SARMIENTO SARMIENTO, GEORGINA BEATRIZ SARMIENTO SARMIENTO, GUIDO EBELIO SARMIENTO SARMIENTO, NELSON ARIOLFO SARMIENTO SARMIENTO, ROSA JOVITA SARMIENTO SARMIENTO y GLADYS REBECA SARMIENTO SARMIENTO solicitaron la aprobación de subdivisión del lote N.° 110, identificado con clave catastral N.° 1707505153001148000, ubicado en la Cooperativa Los Bancos, vía San Francisco de Chipal – Nueva Aurora Km 6, cantón San Miguel de los Bancos;

Que, del expediente administrativo se desprende que el predio fue adquirido mediante Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio de fecha 20 de marzo de 1997, protocolizada en la Notaría Sexta del cantón Quito el 08 de abril de 1997 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 05 de mayo de 1997;

Que, el derecho de dominio del predio se encuentra respaldado mediante Sentencia de Prescripción Extraordinaria Adquisitiva de Dominio, dictada por el señor Juez Vigésimo Segundo de lo Civil de Pichincha, el 20 de marzo de 1997, misma que se encuentra protocolizada en la Notaría Sexta del cantón Quito el 8 de abril de 1997, inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de mayo de 1997;

Que, mediante Acta de Posesión Efectiva otorgada en la Notaría Primera del cantón San Miguel de Los Bancos, de fecha 21 de junio de 2016, inscrita el 20 de septiembre de 2016, el señor Notario Concede la posesión efectiva de los bienes adquiridos en vida por la señora REBECA SARMIENTO COYAGO, a favor de los señores: SEGUNDO MIGUEL SARMIENTO SARMIENTO CARLOS HERIBERTO SARMIENTO SARMIENTO, GEORGINA BEATRIZ SARMIENTO SARMIENTO, NELSON ARIOLFO SARMIENTO SARMIENTO, GUIDO EBELIO SARMIENTO SARMIENTO, ROSA JOVITA SARMIENTO;

Que, mediante Informe Técnico de Subdivisión N° 007-1707505153001148000-2026 de fecha 27 de marzo de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros verificó la información técnica del proyecto, señalando que el levantamiento planimétrico se encuentra correctamente georreferenciado, que la numeración de los lotes corresponde a la numeración catastral, que el predio no se encuentra dentro de bosque protector ni reserva forestal, y que cumple con las especificaciones técnicas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el Informe Técnico determina que el predio tiene una superficie total de 70,0000 hectáreas y que el proyecto de subdivisión genera siete lotes rurales, cada uno con un área a escriturar de 9,9678 hectáreas;

Que, mediante Informe N° 005-CNAP-GADMSMB-2026 de fecha 24 de febrero de 2026, se emitió Certificado de No Afectación Presuntiva a favor del proyecto de subdivisión del predio;

Que, el Informe Técnico señala que no se exige área verde comunal, por cuanto el proyecto de subdivisión no tiene carácter urbanizable, de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y la normativa territorial aplicable;

Que, mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2026-169 de fecha 27 de marzo de 2026, Procuraduría Síndica Municipal emitió criterio jurídico favorable para la aprobación del proyecto de subdivisión del lote N° 110, con clave catastral N.° 1707505153001148000;

Que, del análisis técnico y jurídico constante en el expediente se verifica que la solicitud cuenta con petición de parte interesada, documentación de

dominio, posesión efectiva, informe técnico favorable, certificado de no afectación presuntiva, criterio jurídico favorable, planos aprobados y demás documentos habilitantes;

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

RESUELVE:

Artículo 1.- APROBAR la subdivisión rural del lote N° 110, identificado con clave catastral N° 1707505153001148000, ubicado en la Cooperativa Los Bancos, vía San Francisco de Chipal – Nueva Aurora Km 6, jurisdicción del cantón San Miguel de los Bancos, de propiedad de los señores SEGUNDO GILBERTO SARMIENTO MOROCHO, SEGUNDO MIGUEL SARMIENTO SARMIENTO, CARLOS HERIBERTO SARMIENTO SARMIENTO, GEORGINA BEATRIZ SARMIENTO SARMIENTO, GUIDO EBELIO SARMIENTO SARMIENTO, NELSON ARIOLFO SARMIENTO SARMIENTO, ROSA JOVITA SARMIENTO SARMIENTO y GLADYS REBECA SARMIENTO SARMIENTO.

Artículo 2.- AUTORIZAR la individualización, escrituración e inscripción de los lotes resultantes de la subdivisión, conforme al Informe Técnico de Subdivisión N° 007-1707505153001148000-2026 y planos aprobados, de acuerdo con el siguiente detalle:

LOTE N° 110

Área útil: 8,9318 ha.
Área de protección: 1,0360 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con Cooperativa 12 de Octubre, en 124,54 metros.
Por el Sur: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 173,17 metros.
Por el Este: Con el lote número 110-1, en 862,65 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 113 de Carlos Herrera, en 768,71 metros.

LOTE N° 110-1

Área útil: 9,0232 ha.
Área de protección: 0,9446 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con Cooperativa 12 de Octubre, en 115,68 metros.
Por el Sur: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 119,68 metros.
Por el Este: Con el lote número 110-2, en 890,64 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 110, en 862,65 metros.

LOTE N° 110-2

Área útil: 9,0529 ha.
Área de protección: 0,9149 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con Cooperativa 12 de Octubre, en 115,00 m.
Por el Sur: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 116,50 m.
Por el Este: Con el lote número 110-3, en 877,88 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 110-1, en 890,64 metros.

LOTE N° 110-3

Área útil: 9,0906 ha.
Área de protección: 0,8772 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con Cooperativa 12 de Octubre, en 121,51 metros.
Por el Sur: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 119,84 metros.
Por el Este: Con el lote número 110-4, en 840,67 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 110-2, en 877,88 metros.

LOTE N° 110-4

Área útil: 8,6087 ha.
Área de protección: 1,3591 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con Cooperativa 12 de Octubre, en 153,10 metros.
Por el Sur: Con estero s/n, en 20,77 m, y carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 100,00 metros.
Por el Este: Con el lote número 109 de Vicente Pazmiño, en 596,03 metros; ancho de estero s/n, en 10,02 metros; y lote N.° 110-5, en 177,83 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 110-3, en 840,67 metros.

LOTE N° 110-5

Área útil: 3,5396 ha.
Área de protección: 6,4282 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 268,10 metros, y estero s/n, en 20,96 metros.
Por el Sur: Con el lote número 97 de Fernando Ruiz, en 304,21 metros.

Por el Este: Con el lote número 109 de Vicente Pazmiño, en 175,07 metros; carretera, en 12,09 metros; y el lote número 109-2 de Fernando Ruiz, en 336,93 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 110-6, en 302,68 metros; carretera, en 12,07 metros; y el lote número 110-4, en 177,83 metros.

LOTE N° 110-6

Área útil: 5,7648 ha.
Área de protección: 4,2030 ha.
Área a escriturar: 9,9678 ha.

Por el Norte: Con carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 92,21 metros; servidumbre de paso, en 10,77 metros; y carretera El Chipal – Nueva Aurora, en 256,25 metros.
Por el Sur: Con el lote número 98 de Patricio Ruiz, en 315,62 metros.
Por el Este: Con el lote número 110-5, en 302,68 metros.
Por el Oeste: Con el lote número 113 de Carlos Herrera, en 431,38 metros.

Las áreas, linderos, dimensiones, áreas de protección, servidumbres, afectaciones y demás especificaciones técnicas descritas corresponden al Informe Técnico de Subdivisión N.° 007-1707505153001148000-2026 y a los planos aprobados que forman parte integrante de la presente resolución administrativa.

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.

Artículo 6.- 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 7.- 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 de los propietarios responder conforme corresponda.

Artículo 8.- 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 corresponda.

Artículo 9.- 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 Subdivisión N° 007-1707505153001148000-2026, el Certificado de No Afectación Presuntiva N° 005-CNAP-GADMSMB-2026, los planos aprobados, el Memorando N° GADMSMB-PS-2026-169 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 12 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 en el presente instrumento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL