RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-194
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE N° 27-C
COOPERATIVA ONCE DE JUNIO

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

VISTOS:

Dr. Johnny Santín Torres, Procurador Síndico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Los Bancos, en calidad de delegado de la máxima autoridad municipal para resolver el presente trámite; examinada la solicitud de subdivisión del lote N° 27-C, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, parroquia y cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, y la documentación incorporada al expediente, se considera:

CONSIDERANDOS

Que, los artículos 226 y 227 de la Constitución de la República del Ecuador disponen que las instituciones del Estado y sus servidores ejercerán únicamente las competencias atribuidas por la Constitución y la ley, y que la administración pública constituye un servicio a la colectividad regido, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, coordinación, planificación y transparencia;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador atribuye a los gobiernos municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural y ejercer su control dentro del cantón;

Que, los artículos 9, 54 literal c) y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconocen la facultad ejecutiva de la alcaldesa o alcalde y la competencia municipal para establecer el régimen de uso del suelo y las condiciones de parcelación, división o cualquier otra forma de fraccionamiento, conforme a la planificación cantonal;

Que, los artículos 470, 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan los fraccionamientos de suelo y establecen que el fraccionamiento agrícola se sujeta al Código, a la legislación agraria y al plan de ordenamiento territorial cantonal, y que la división de terrenos requiere autorización del ejecutivo del gobierno municipal;

Que, los artículos 4 numeral 8 y 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo definen la subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se divide en varios predios, previa autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal que permite su registro e individualización;

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 2022-2034, determina el régimen aplicable a los trámites de subdivisión de predios urbanos y rurales mientras se expide la ordenanza específica sobre la materia;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107, de 2 de junio de 2026, el señor Alcalde delegó al Procurador Síndico Municipal la atribución para sustanciar y resolver los procedimientos administrativos de subdivisión de predios, dentro de los límites y condiciones determinados en dicho instrumento;

Que, mediante petición de 4 de agosto de 2026, Pedro Vinicio Sánchez Pereira, Fulvio de Jesús Sánchez Pereira y José Urbano Sánchez Pereira solicitaron la autorización para subdividir el lote N° 27-C, identificado en el informe técnico y en el certificado registral con la clave catastral N° 1707505152003221000;

Que, consta el antecedente de adquisición de Carmita Ildaura Sánchez Pereira mediante escritura de 21 de marzo de 2002, inscrita el 20 de junio de 2002, así como la subdivisión anterior autorizada mediante Resolución N° 097-ALC-GADMSMB-2023, inscrita el 19 de octubre de 2023;

Que, obra en el expediente la posesión efectiva proindiviso de los bienes dejados por Carmita Ildaura Sánchez Pereira, celebrada el 30 de mayo de 2025 e inscrita el 18 de junio de 2025. El certificado de gravámenes N° 20261954, de 30 de julio de 2026, registra adquisiciones de derechos y acciones a favor de Pedro Vinicio Sánchez Pereira y señala que el inmueble no está hipotecado, embargado ni sujeto a prohibición de enajenar. Los tres interesados suscriben la solicitud;

Que, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 042-1707505152003221000-2026, de 23 de septiembre de 2026, favorable a la división del lote en cuatro predios. Dejó constancia del ingreso del plano digital al sistema catastral, de su georreferenciación y del cumplimiento de las especificaciones técnicas aplicables. Identificó un área total levantada de 12,2080 ha, áreas de protección, cauces, afectación vial, vías y camino interno de 10,00 m. El informe cita el certificado de no afectación presuntiva N° 041-CNAP-GADMSMB-2026, de 18 de agosto de 2026;

Que, mediante Memorando N° 551-PS-GADMSMB-2026, de 23 de septiembre de 2026, Procuraduría Síndica emitió informe jurídico favorable y recomendó autorizar la subdivisión conforme a los linderos, dimensiones y condiciones del informe técnico. Por Memorando N° MEM-410-UAC-GADMSMB-2026, de 28 de septiembre de 2026, Avalúos y Catastros remitió el expediente para la expedición de la resolución, dejando constancia del pago de la tasa administrativa;

Que, la solicitud se refiere a un predio rural situado en la jurisdicción municipal. La comparecencia conjunta de los peticionarios, los antecedentes de dominio, la certificación registral y el informe técnico favorable sustentan la procedencia administrativa de la subdivisión. La autorización individualiza físicamente los lotes; no adjudica dominio, distribuye cuotas hereditarias ni sustituye los títulos y actos notariales o registrales que correspondan;

Que, la dependencia técnica determinó la viabilidad de cuatro lotes y sus respectivos linderos y dimensiones en el numeral 4.4 de su informe. Las áreas de protección, los cauces, la afectación vial y el camino interno deben observarse según los planos aprobados. Dado el carácter rural del proyecto y la conclusión técnica de que no está destinado a urbanización o lotización, no se exige cesión de área verde comunal en este trámite, conforme al artículo 424 del COOTAD. La autorización no habilita edificaciones ni cambia la clasificación o el uso permitido del suelo;

En consecuencia, sobre la base de los pronunciamientos técnicos y jurídicos favorables que integran el expediente y en ejercicio de la delegación conferida por la máxima autoridad municipal,

RESUELVO:

Artículo 1. AUTORIZAR la subdivisión rural del lote N° 27-C, clave catastral N° 1707505152003221000, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, parroquia y cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, solicitada por los señores: Pedro Vinicio Sánchez Pereira, Fulvio de Jesús Sánchez Pereira y José Urbano Sánchez Pereira, en cuatro lotes identificados como 27-C, 27-C-1, 27-C-2 y 27-C-3. Los linderos, dimensiones y áreas de protección de cada lote son los establecidos en el numeral 4.4 del informe técnico y en los planos aprobados, que forman parte integrante de esta resolución.

Artículo 2.- ÁREAS Y LOTES RESULTANTES. Los lotes resultantes quedan determinados conforme al plano aprobado y a los siguientes linderos:

LOTE NÚMERO 27-C

ÁREA ÚTIL:	0,5234 ha.
ÁREA DE PROTECCIÓN:	1,0611 ha.
ÁREA A ESCRITURAR:	1,5845 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-1

ÁREA ÚTIL:	0,5008 ha.
ÁREA DE PROTECCIÓN:	1,5862 ha.
ÁREA A ESCRITURAR:	2,0870 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-2

ÁREA ÚTIL:	2,0926 ha.
ÁREA DE PROTECCIÓN:	—
ÁREA A ESCRITURAR:	2,0926 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-3

ÁREA ÚTIL:	4,6634 ha.
ÁREA DE PROTECCIÓN:	0,3781 ha.
ÁREA A ESCRITURAR:	5,0415 ha.

Artículo 3.- LINDEROS Y DIMENSIONES.- Los lotes resultantes quedan determinados conforme al plano aprobado y a los siguientes linderos:

LOTE NÚMERO 27-C

POR EL NORTE:	Con afectación vial, en 49,50 metros.
POR EL SUR:	Con lote número 27-C-1, en 113,01 metros.
POR EL ESTE:	Con lote número 27-C-A, en 226,60 metros; con río Salazar, en 10,85 metros y 95,06 metros.
POR EL OESTE:	Con camino interno, en 106,64 metros, 107,50 metros y 150,89 metros.
ÁREA TOTAL:	1,5845 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-1

POR EL NORTE:	Con lote número 27-C, en 113,01 metros.
POR EL SUR:	Con lote número 27-C-2, en 120,93 metros.
POR EL ESTE:	Con río Salazar, en 74,51 metros; y con lote número 26, en 103,37 metros.
POR EL OESTE:	Con camino interno, en 175,49 metros.
ÁREA TOTAL:	2,0870 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-2

POR EL NORTE:	Con lote número 27-C-1, en 120,93 metros.
POR EL SUR:	Con lote número 27-C-3, en 125,44 metros.
POR EL ESTE:	Con lote número 26, en 169,94 metros.
POR EL OESTE:	Con camino interno, en 169,85 metros.
ÁREA TOTAL:	2,0926 ha.

LOTE NÚMERO 27-C-3

POR EL NORTE:	Con lote número 27-C-2, en 125,44 metros.
POR EL SUR:	Con Cooperativa Playas del Blanco, en 131,14 metros.
POR EL ESTE:	Con lote número 26, en 404,58 metros.
POR EL OESTE:	Con lote número 27-B, en 129,18 metros; y con camino interno, en 47,12 metros y 263,93 metros.
ÁREA TOTAL:	5,0415 ha.

Artículo 4.- CONDICIONES DE LA AUTORIZACIÓN.- La presente autorización se limita a la subdivisión predial aprobada y no habilita por sí misma la ejecución de construcciones, urbanizaciones, lotizaciones, cambios de uso de suelo ni obras de infraestructura que requieran permisos adicionales. La propietaria deberá respetar el trazado y las dimensiones constantes en el plano aprobado, garantizar el acceso de los lotes resultantes. La dotación de infraestructura y servicios básicos será de responsabilidad de la propietaria, conforme al informe técnico y a la normativa aplicable.

Artículo 5.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN.- Disponer que la propietaria protocolice la presente Resolución Administrativa conjuntamente con los planos aprobados y proceda a su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos. Cumplida la inscripción, deberá entregar una copia certificada a la Jefatura de Avalúos y

Catastros para la actualización e individualización de las claves catastrales de los lotes resultantes.

Artículo 6.- RESPONSABILIDAD.- La veracidad de los datos, documentos, planos, medidas y linderos presentados es responsabilidad de la propietaria y del profesional que suscribe el proyecto. La autorización se concede sin perjuicio de derechos de terceros. La falsedad, ocultamiento o alteración de información dará lugar a las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan, con observancia del debido proceso.

Artículo 7.- NOTIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.- Encargar a Secretaría General la notificación de esta Resolución a los señores: Pedro Vinicio Sánchez Pereira, Fulvio de Jesús Sánchez Pereira y José Urbano Sánchez Pereira y su comunicación a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Jefatura de Avalúos y Catastros para los fines legales, técnicos y administrativos pertinentes.

Artículo 8.- VIGENCIA.- La presente Resolución entrará en vigencia desde la fecha de su expedición, sin perjuicio de su notificación.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de los Bancos, a los 29 días del mes de septiembre de 2026.

COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita en la fecha antes indicada.

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL