RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-PS-2026-187
AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN LOTE N° 1-B
COOPERATIVA 23 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

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 únicamente las competencias y facultades atribuidas por la Constitución y la ley, y tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines;

Que, el artículo 227 de la Constitución determina que la administración pública constituye un servicio a la colectividad y se rige, entre otros, por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución reconoce a los gobiernos municipales competencia exclusiva para 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, los artículos 55 literales a) y b) y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reconocen las competencias municipales en materia de planificación, ordenamiento territorial y control del uso y ocupación del suelo, así como las atribuciones de la máxima autoridad ejecutiva municipal;

Que, los artículos 470, 471 y 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regulan el fraccionamiento y la reestructuración de lotes, el fraccionamiento agrícola y la superficie mínima de los predios, cuya aplicación debe guardar conformidad con la planificación y normativa territorial cantonal;

Que, la Ordenanza N° 03-GADMSMB-2025, mediante la cual se actualizan el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Miguel de los Bancos 2023-2027 y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón 2022-2034, establece en su Disposición Transitoria Octava el régimen aplicable a los trámites de subdivisión de predios urbanos y rurales hasta la expedición de la ordenanza específica;

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 solicitud de 20 de agosto de 2026, ingresada con N° 2258-ALC, el señor Franco David Ajila Acaro, con cédula de ciudadanía N° 1712380532, solicitó la aprobación de los planos y la autorización para subdividir el lote de terreno N° 1-B, con clave catastral N°

1707505153005170000, ubicado en la Cooperativa 23 de Junio, parroquia y cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha;

Que, el solicitante acredita la propiedad del inmueble mediante escritura pública de compraventa celebrada el 2 de agosto de 2010 ante la Notaría Primera del cantón San Miguel de los Bancos e inscrita en el Registro de la Propiedad el 5 de agosto de 2010, bajo la inscripción N° 191 y repertorio N° 298;

Que, el Certificado de Gravámenes N° 20262057, emitido el 30 de julio de 2026 por el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos, identifica al señor Franco David Ajila Acaro como propietario del lote N° 1-B, con una superficie de 15,08 hectáreas;

Que, mediante Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión N° 037-1707505153005170000-2026, de 28 de agosto de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió pronunciamiento favorable y determinó la viabilidad técnica de la subdivisión del predio en diez unidades prediales;

Que, mediante Certificado de No Afectación Presuntiva N° 042-CNAP-GADMSMB-2026, de 18 de agosto de 2026, se emitió el pronunciamiento técnico correspondiente para el proyecto, sujeto a las condiciones y limitaciones establecidas en dicho documento;

Que, mediante Memorando N° 523-PS-GADMSMB-2026, de 7 de septiembre de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal concluyó que la subdivisión rural solicitada es jurídicamente procedente y recomendó su autorización mediante resolución administrativa;

En ejercicio de la delegación conferida por el Alcalde del cantón mediante Resolución N° GADMSMB-ALC-2026-107, y de conformidad con la Constitución de la República, el COOTAD, la legislación de ordenamiento territorial, el PDOT, el PUGS y las ordenanzas municipales vigentes,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno N° 1-B, con clave catastral N° 1707505153005170000, ubicado en la Cooperativa 23 de Junio, parroquia y cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad del señor Franco David Ajila Acaro, en los términos establecidos en el Informe Técnico N° 037-1707505153005170000-2026, el plano y el levantamiento planimétrico aprobados.

Artículo 2.- ÁREAS Y LOTES RESULTANTES. Aprobar la subdivisión del predio con una superficie total de 15,0800 hectáreas, conforme a la siguiente distribución general:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (ha)
Área útil	12,5744
Área de ríos, esteros y quebradas	0,0897
Área de protección de ríos, esteros y quebradas	1,3364
Área de vías o pasajes	1,0795
Área total a escriturar	13,9108
Área total del predio	15,0800

Los diez lotes resultantes se aprueban con las siguientes superficies:

LOTE	AREA ÚTIL (Ha)	ÁREA DE PROTECCION (Ha)	ÁREA A ESCRITURAR (Ha)
1-B	1,1278	0,1892	1,3170
1-B-1	0,8820	—	0,8820
1-B-2	0,8715	—	0,8715
1-B-3	2,9491	0,1577	3,1068
1-B-4	0,9105	0,0895	1,0000
1-B-5	1,2027	0,0411	1,2438
1-B-6	0,7115	—	0,7115
1-B-7	0,5563	—	0,5563
1-B-8	1,1915	0,3452	1,5367
1-B-9	2,1715	0,5137	2,6852
TOTAL	12,5744	1,3364	13,9108

Los linderos, dimensiones y demás especificaciones de cada lote son los determinados en el plano aprobado, el levantamiento planimétrico y el Informe Técnico N° 037-1707505153005170000-2026, documentos que forman parte integrante de esta resolución, los cuales son los siguientes:

Lote N° 1-B

NORTE: Con lote 1 de Ernestina Ajila, en 130,25 metros.
SUR: Con lote 1-B-9, en 57,54 metros; y con quebrada, en 123,12 metros.
ESTE: Con camino público, en 174,18 metros.
OESTE: Con lote 74 de Luis Calderón, en 32,46 metros.

Lote N° 1-B-1

NORTE: Con lote 1 de Ernestina Ajila, en 175,69 metros.
SUR: Con lote 1-B-6, en 78,88 metros.
ESTE: Con camino público, en 100,10 metros.
OESTE: Con camino público, en 96,47 metros.

Lote N° 1-B-2

NORTE: Con lote 1 de Ernestina Ajila, en 146,42 metros.
SUR: Con camino público, en 185,55 metros.
ESTE: Con camino público, en 40,17 metros.
OESTE: Con camino público, en 106,06 metros.

Lote N° 1-B-3

NORTE: Con lote 1 de Ernestina Ajila, en 226,70 metros.
SUR: Con lotes 3 y 4 de los herederos Carrión, en 274,16 metros.
ESTE: Con carretera pública, en 128,92 metros.
OESTE: Con quebrada, en 97,16 metros; con lote 1-B-5, en 37,33 metros; y con camino público, en 58,97 metros.

Lote N° 1-B-4

NORTE: Con lote 1-B-5, en 213,98 metros.
SUR: Con lotes 3 y 4 de los herederos Carrión, en 270,00 metros.
ESTE: Con quebrada, en 60,91 metros.
OESTE: Con camino público, en 40,50 metros.

Lote N° 1-B-5
NORTE: Con camino público, en 172,92 metros.
SUR: Con lote 1-B-4, en 213,98 metros.
ESTE: Con lote 1-B-3, en 37,33 metros; y con quebrada, en 33,28 metros.
OESTE: Con camino público, en 40,50 metros.

Lote N° 1-B-6
NORTE: Con lote 1-B-1, en 78,88 metros.
SUR: Con camino público, en 118,37 metros.
ESTE: Con camino público, en 21,15 metros y en 51,58 metros.
OESTE: Con camino público, en 85,47 metros.

Lote N° 1-B-7
NORTE: Con camino público, en 116,12 metros.
SUR: Con lotes 3 y 4 de los herederos Carrión, en 64,68 metros; y con lote 1-B-8, en 57,76 metros.
ESTE: Con camino público, en 47,21 metros.
OESTE: Con camino público, en 41,41 metros; y con lote 1-B-8, en 38,90 metros.

Lote N° 1-B-8
NORTE: Con quebrada, en 232,14 metros; y con lote 1-B-7, en 57,76 metros.
SUR: Con lotes 3 y 4 de los herederos Carrión, en 300,39 metros.
ESTE: Con lote 1-B-7, en 38,90 metros.
OESTE: Con camino público, en 41,43 metros; y con lote 74 de Luis Calderón, en 88,54 metros.

Lote N° 1-B-9
NORTE: Con quebrada, en 121,48 metros; y con lote 1-B, en 57,54 metros.
SUR: Con quebrada, en 231,63 metros.
ESTE: Con camino público, en 15,76 metros y en 91,74 metros.
OESTE: Con lote 74 de Luis Calderón, en 208,55 metros.

En caso de diferencia de transcripción, prevalecerán los datos técnicos constantes en el plano debidamente aprobado.

Artículo 3.- CONDICIONES. La presente autorización comprende exclusivamente la subdivisión predial y no constituye permiso de construcción, autorización para apertura de vías, movimientos de tierra, remoción de cobertura vegetal, intervención de cauces o ejecución de obras. Toda intervención posterior deberá contar previamente con los permisos y autorizaciones correspondientes y observar las condiciones establecidas en el Certificado de No Afectación Presuntiva N° 042-CNAP-GADMSMB-2026. La dotación de infraestructura y servicios básicos que corresponda será responsabilidad del propietario, de conformidad con la normativa aplicable.

Artículo 4.- ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, previo cumplimiento de las obligaciones administrativas correspondientes registre la subdivisión, actualice la información catastral y asigne las claves individuales a los lotes resultantes.

Artículo 5.- PROTOCOLIZACIÓN E INSCRIPCIÓN. El propietario deberá protocolizar esta resolución conjuntamente con el plano aprobado e inscribir la subdivisión en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de los Bancos. La autorización producirá efectos frente a terceros a partir de su inscripción.

Artículo 6.- RESPONSABILIDAD. La autorización se concede con fundamento en los documentos, planos e informes incorporados al expediente y bajo responsabilidad de quienes los elaboraron, suscribieron o presentaron. La falsedad, ocultamiento o inexactitud de la información dará lugar a las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

Artículo 7.- NOTIFICACIÓN Y EJECUCIÓN. Disponer a Secretaría General que notifique esta resolución al propietario, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial y a la Coordinación de Saneamiento Ambiental, para su conocimiento y cumplimiento. La presente resolución entrará en vigencia a partir de su notificación, sin perjuicio de su posterior protocolización e inscripción.

Dada y firmada en San Miguel de los Bancos, a los 18 días del mes de septiembre de 2026.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

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

CERTIFICO: Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita el 18 de septiembre de 2026.

Dr. Roberto Pérez, Mgt.
SECRETARIO GENERAL

Recibido por: Dr. Johnny Santin