RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-006
AUTORIZACION DE SUBDIVISION DE PREDIO RURAL

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

VISTOS

El oficio s/n de fecha 10 de septiembre de 2025 presentado por el señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS, mediante el cual solicita la autorización de subdivisión del predio identificado con clave catastral 1707505151001206000, ubicado en la Cooperativa San José, cantón San Miguel de los Bancos, provincia de Pichincha; el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros (Registro de Subdivisión N° 054-1707505151001206000-2025, de fecha 23 de diciembre de 2025; el Memorando/Informe Jurídico No. 003-PS-GADMSMB-2026 de fecha 06 de enero de 2026, suscrito por Procuraduría Síndica Municipal; y el expediente administrativo correspondiente.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 82 de la Constitución, expresa: "El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes";

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República 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 264 numerales 1 y 2 de la Constitución reconoce a los gobiernos municipales competencias exclusivas para planificar el desarrollo cantonal y regular y controlar el uso y ocupación del suelo;

Que, el artículo 9 del COOTAD determina que: "La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales";

Que, el artículo 54 literal c) del COOTAD dispone como función municipal establecer el régimen de uso del suelo y determinar las condiciones de parcelación, división, fraccionamiento o cualquier forma de subdivisión, conforme a la planificación cantonal;

Que, los artículos 470, 471 y 472 del COOTAD regulan el fraccionamiento/subdivisión de suelo y establecen que para el fraccionamiento de terrenos se exigirá autorización del ejecutivo del gobierno municipal, en concordancia con la planificación cantonal;

Que, el artículo 424 del COOTAD establece la cesión de áreas verdes y comunales en urbanizaciones, y exceptúa de dicha entrega a tierras rurales fraccionadas con fines de partición hereditaria, donación o venta, siempre que no se destinen a urbanización o lotización;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define el fraccionamiento/subdivisión como el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios mediante autorización del GAD, viabilizando su registro e individualización;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la ORDENANZA No. 03-GADMSMB-2025 (Actualización PDOT y PUGS) dispone que los procesos administrativos de subdivisiones presentados seguirán tramitándose conforme al régimen transitorio previsto hasta que se expida la ordenanza específica;

Que, el señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS, mediante oficio de fecha 10 de septiembre del 2025, solicita el permiso para subdividir el lote Sobrante de la fina denominada Delia, signado con la clave catastral 1707505151001206000, actualmente de la superficie de 12,0000 hectareas, ubicado en el Cantón San Miguel de Los Bancos:

Que, mediante escritura pública de compraventa celebrada el cinco de septiembre de mil novecientos ochenta, ante el Doctor Telmo Cevallos Guayasamín, Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, inscrita el once de septiembre de mil novecientos ochenta en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, el señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS, adquirió por compra al señor Nelson Ortiz López, un lote de terreno ubicado en la Cooperativa San José, del Cantón San Miguel de Los Bancos, Provincia de Pichincha. Escritura que fue aclarada mediante escritura celebrada el veinte y nueve de abril del dos mil veinte y cinco, ante el Notario Primero de este cantón doctor Patricio Belalcázar, e inscrita el diecisiete de julio del dos mil veinte y cinco

LINDEROS A LA FECHA DE ADQUISICION: Inmueble comprendido dentro de los siguientes linderos y dimensiones: NORTE: Con carretera Quito-Puerto Quito, en una extensión de cuatrocientos cuarenta y cinco metros; SUR: El Río Blanco, en una longitud de cuatrocientos sesenta y dos metros; ESTE: Propiedad de Salomón Vallejo, en una extensión de un mil ochocientos noventa y siete metros; y, OESTE: Propiedad de Segundo Mesias Gordillo, en una longitud de un mil quinientos sesenta y ocho metros-Con una superficie de SETENTA Y DOS HECTAREAS.

Que, asimismo, del lote de terreno antes descrito, se ha realizado una venta como consta de la escritura de compraventa celebrada el diecinueve de julio de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Décimo Séptimo del cantón Quito, inscrita el veintiuno de julio del mismo año en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, mediante la cual los cónyuges Luis Herminio Torres Zeas y Elodia Navia de Torres, desmembrando el lote de mayor extensión, dieron en venta y perpetua enajenación, a favor de los señores Gonzalo Montalvo Montalvo y Jamel Chadraui Montalván, un lote de terreno de sesenta hectáreas, quedando como superficie sobrante DOCE HECTAREAS (12 Has.).

Que, con fecha nueve de diciembre de dos mil cuatro, se halla inscrito el Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el cinco de noviembre del dos mil cuatro, en la Notaría Vigésimo Séptima de cantón Quito, de la cual consta que: Se concede la Posesión Efectiva de los bienes hereditarios dejados por la causante ELODIA NAVIA, en favor de los peticionarios, sus hijos HILARIO TORRES NAVIA Y MARIANA DE JESUS TORRES NAVIA y de su cónyuge sobreviviente señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS, con derecho a gananciales de Ley, dejando a salvo derecho de terceros.

Que, con fecha veinte y siete de junio del dos mil veinte y dos, se halla inscrito el Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el veinte y tres de junio del dos mil veinte y dos, en la Notaría Primera del cantón San Miguel de Los Bancos, de la cual consta que: Se concede la Posesión Proindiviso de los bienes dejados por la causante ELODIA NAVIA, en favor de sus hijos HILARIO TORRES NAVIA Y MARIANA DE JESUS TORRES NAVIA, con derecho a cuota hereditaria, sin perjuicio del derecho que terceros podrían tener en esta sucesión.-

Que, con fecha nueve de junio del dos mil veinte y tres, se halla inscrito el Acta Notarial de Posesión Efectiva celebrada el seis de abril del dos mil veinte y tres, en la Notaría Décima Octava del cantón Quito, de la cual consta que: Se concede la Posesión Efectiva Proindiviso de los bienes dejados por el causante señor HILARIO TORRES NAVIA, en favor de sus hijos MARCELA LILIANA TORRES MARTINEZ, LUIS ALFONSO TORRES MARTINEZ Y CARLOS ALBERTO TORRES MARTINEZ, quien era de estado civil casado con la señora LUZ MERY MARTINEZ DE TORRES, quien comparece a la presente escritura dejando salvo el derecho de terceros.

Que, mediante Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 054-1707505151001206000-2025, de fecha 23 de diciembre de 2025, el Jefe de Avalúos y Catastros, Fernando Ambuludí concluye que: Se procedió con el ingreso del plano digital de subdivisión al sistema catastral, verificándose que se encuentra georreferenciado correctamente; la numeración de los lotes está de acuerdo a la numeración catastral, no se encuentran dentro de bosques protectores, ni reserva forestal. El levantamiento planimétrico de Subdivisión del Lote S/N, (parte sobrante), que se desprende cumple con las especificaciones técnicas que determina, El Plan de Uso y Gestión de Suelo PUGS, en sus Anexos de Zonificación regula lo establecido en el Art. 472. (COOTAD) Superficie mínima de los predios y el uso y ocupación del suelo. Con los antecedentes expuestos y amparado en lo que determina las Disposiciones de la ORDENANZA No. 03-GADMSMB-2025 DE LA Transitorias, Octava. ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON SAN MIGUEL DE LOS BANCOS 2023-2027 Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN 2022-2034, La Jefatura de Avalúos y Catastros, Emite Informe Técnico Favorable, del Proyecto de Subdivisión del Lote S/N, (parte sobrante), de propiedad de los señores, LUIS HERMINIO TORRES ZEAS, MARIANA DE JESUS TORRES NAVIA, MARCELA LILIANA, LUIS ALFONSO CARLOS ALBERTO TORRES MARTINEZ; por lo que, recomienda continuar con el Proceso de Subdivisión, ya que cumple con los parámetros constantes en las Normativas Legales Vigentes. En cuanto se refiere a la construcción de obras de infraestructura de servicios básicos, será de responsabilidad del propietario de dotarlas";

Que, mediante Informe Jurídico No. 003-PS-GADMSMB-2026, de fecha 06 de enero de 2026, Procuraduría Síndica Municipal concluye la viabilidad jurídica de autorizar la subdivisión rural solicitada, con base en COOTAD, PDOT y normativa aplicable;

Que, verificados los hechos, informes y documentación del expediente, existe sustento técnico y jurídico suficiente para formar la voluntad administrativa y emitir el acto administrativo de autorización, garantizando el debido proceso y la seguridad jurídica;

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales,

RESUELVE

Art. 1.- AUTORIZAR la subdivision rural del predio identificado con clave catastral 1707505151001206000, con superficie total como área sobrante de 12.0000 ha, ubicado en la Cooperativa San José, del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad del señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS y de los señores: MARIANA DE JESUS TORRES NAVIA, MARCELA LILIANA, LUIS ALFONSO Y CARLOS ALBERTO TORRES MARTINEZ, conforme al Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 054-1707505151001206000-2025 y planos aprobados.

Art. 2.- La subdivisión autorizada genera dos (2) lotes individualizados, con las siguientes áreas:

Lote No. 22-A:
Área útil: 4.7398 ha
Área de protección: 0.8872 ha
Área a escriturar: 5.6270 ha
Área de esteros y rios: 0.1877 ha.
Área afectación vial: 0.1853 ha.

Lote No. 22A-1:
Área útil: 5.1562 ha
Área de protección: 0.5389 ha
Área a escriturar: 5.6951 ha
Área de esteros y rios: 0.1119 ha.
Área afectación vial: 0.1930 ha.

Para efectos registrales y de escrituración, los lotes se sujetarán además a los linderos y dimensiones constantes en el numeral 4.4 "Cuadro de Linderos" del Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 054-1707505151001206000-2025, que forma parte integrante de esta Resolución.

Art. 3.- Linderos y planos

Disponer que la individualización de los lotes se realizará estrictamente conforme a:
a) el plano digital georreferenciado aprobado, ingresado al sistema catastral; y,
b) el Cuadro de Linderos del Informe Técnico, los cuales se incorporan como parte integrante del expediente habilitante para inscripción y escrituración, mismo que son los siguientes:

LOTE 22-A

POR EL NORTE:	Con carretera asfaltada Calacali-Rio Blanco en: 98.14 m
POR EL SUR:	Con lote N.- 22 del Sr. Francisco Cajeao en: 108.95 m;
POR EL ESTE:	Con lote N.-22A-1 en: 386.29 m, estero Milpe, en: 7.25 m, lote N.-22A-1 en: 28.42 m, estero Milpe en: 6.38 m, lote N.-22A-1 en: 44.14 m, estero Milpe en: 6.00 m y lote N-22A-1 en: 116.97 m
POR EL OESTE:	Con lote N.- 21 del Sr. Mesias Gordillo en 215,95 m: Estero Milpe en: 6.06 m y lote N.-21 del Sr. Mesias Gordillo en: 377.15 m.

LOTE 22A-1

POR EL NORTE:	Con carretera asfaltada Calacali-Rio Blanco en: 98.14 m
POR EL SUR:	Con lote N.-22 del Sr. Francisco Cajeao en: 99.12 m;
POR EL ESTE:	Con lote N.-22 del Sr. Francisco Cajeao, en 486.92 m, estero Milpe en: 6.31 m y lote N.-22 del Sr. Francisco Cajeao, en 97.74 m
POR EL OESTE:	Con lote N-22A en 116.97 m, estero Milpe en: 6.00 m, lote N.-22A en: 44.14 m. estero Milpe en: 6.38 m, lote N.-22A en: 28.42 m, estero Milpe en: 7.25 m y lote N.-22A en: 386.29 m

Art. 4.-Se deja constancia que el fraccionamiento autorizado corresponde a suelo rural, sin fines de urbanización ni lotización, por lo que no procede exigir cesión de áreas verdes en los términos del artículo 424 del COOTAD, conforme también consta en el Informe Técnico.

Art. 5.- Establecer que la habilitación de accesos internos, obras e infraestructura complementaria y la dotación de servicios básicos que se pudieran requerir para los lotes resultantes, será de exclusiva responsabilidad del propietario, conforme al artículo 470 del COOTAD y lo señalado en el informe técnico; por lo que, en caso de que el actual propietario no cumpla con dichas obligaciones, el GAD Municipal cuantificará el costo que representa ejecutarlas y a traves de proceso coactivo, le exigirá su pago, para proceder a la construcción de las mismas.

Art. 6.- Disponer a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez cumplidos los requisitos administrativos y canceladas las tasas correspondientes, proceda a:

a) actualizar el catastro;
b) asignar y/o confirmar las claves catastrales de los lotes resultantes; y,
c) emitir los certificados que correspondan para fines registrales.

Art. 7.- Disponer que el propietario gestione la protocolización y la inscripción de la presente Resolución y documentación habilitante en el Registro de la Propiedad del cantón, como requisito previo para los actos de escrituración/individualización registral.

Art. 8.- Advertir que, si se comprobare falsedad, ocultamiento o inconsistencia en la información, planos o documentos presentados, o si se verificare afectación a derechos de terceros, la administración municipal podrá iniciar la revocatoria del acto, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales a que hubiere lugar, siendo de responsabilidad del propietario y del profesional responsable del proyecto.

Art. 9.- A través de Secretaria General, notifíquese con el contenido de la presente Resolución a al señor LUIS HERMINIO TORRES ZEAS y de los señores: MARIANA DE JESUS TORRES

NAVIA, MARCELA LILIANA, LUIS ALFONSO Y CARLOS ALBERTO TORRES MARTINEZ; a la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que gestionen los trámites administartivos que correspondan.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su inscripción para efectos registrales.

Dado y firmado en San Miguel de los Bancos, a los 16 días del mes de enero de 2026.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
ALCALDÍA

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

Lo Certifico. San Miguel de Los Bancos a los 16 días del mes de enero del año 2026

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARÍA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL