RESOLUIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-022
SUBDIVISION DE LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA COOP. SAN TADEO
Predio con clave catastral 1707515151537108000

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

CONSIDERANDO:

El oficio s/n de fecha 05 de agosto de 2025 presentado por el señor Ángel Bladimir Galarza A., solicita la autorización de subdivisión del predio identificado con clave catastral 1707515151537108000, ubicado en la Cooperativa San Tadeo, 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° 02-1707515151537108000-2025, de fecha 20 de enero de 2026; el Memorando/Informe Jurídico No. GADMSMB-PS-2026-036 de fecha 26 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 ANGEL WLADIMIR GALARZA, mediante oficio de fecha 05 de agosto del 2025, solicita el permiso para subdividir el área sobrante del lote signado con la clave catastral 1707515151537108000, ubicado en la Cooperativa San Tadeo, del Cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha:

Que, mediante escritura pública de compraventa celebrada el ocho de septiembre de mil novecientos setenta y seis, ante el doctor René Maldonado Izurieta, Notario Sexto del cantón Quito, inscrita el primero de junio de mil novecientos setenta y siete en el Registro de la Propiedad del cantón Quito, los cónyuges: SEGUNDO ALFREDO GALARZA MERLO y BLANCA MARINA ANDRADE, adquirieron por compra a los señores: LUCIANO CASTILLO MUÑOZ y LAURA LEONOR ANDRADE, un lote de terreno denominado fundo San Tadeo, ubicado en la Cooperativa San Tadeo, del Cantón San Miguel de Los Bancos, Provincia de Pichincha; sobre esta propiedad se han hecho varias subdivisiones quedándole un área sobrante;

Que, mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada en la Notaria Sexagésima Tercera del cantón Quito, con fecha 10 de enero el 2020, inscrita con fecha 12 de abril del 2021, el señor Notario concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante la señora BLANCA MARINA ANDRADE ROMAN, a favor de sus e hijos. NELLY ESMERALDA y FANNY MERCEDES PEREZ ANDRADE, Y. NORMA INES, ANGEL WLADIMIR Y SEGUNDO ALFREDO GALARZA ANDRADE; y de sus nietos los señores SEGUNDO WLADIMIR, KLEVER STEVEN y KELLY MARINA GALARZA JARAMILLO; y el menor ELVIS ARIEL GALARZA JARAMILLO;

Que, mediante Acta de Posesión Efectiva, otorgada en la Notaria Sexagésima Tercera del cantón Quito, con fecha 15 de diciembre el 2020, inscrita con fecha 12 de abril del 2021, el señor Notario concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante el señor SEGUNDO ALFREDO GALARZA MERLO, a favor de sus e hijos NORMA INES, ANGEL WLADIMIR y SEGUNDO ALFREDO GALARZA ANDRADE; y MARIA MAGDALENA y MELIDA GALARZA SANIPATIN; y sus nietos los señores SEGUNDO

WLADIMIR, KLEVER STEVEN y KELLY MARINA GALARZA JARAMILLO; y el menor ELVIS ARIEL GALARZA JARAMILLO;

Que, mediante posesión efectiva celebrada en la Notaria del cantón San Miguel de los Bancos, con fecha 15 de julio del 2021, inscrita con fecha 5 de agosto del año 2021, el señor Notario concede la posesión efectiva de los bienes dejados por el causante señor SEGUNDO ALFREDO GALARZA MERLO, a favor de sus herederas NARCISA ELIZABETH GALARZA CUZCO y BLANCA AZUCENA GALARZA CUZCO.

Que, mediante Escritura Aclaratoria, celebrada en la Notaria Quincuagésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito, con fecha 4 de junio de 2025, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, con fecha 25 de junio de 2025, tiene a bien aclarar el área sobrante del lote S/N, con clave catastral 1707515153007108000, ubicado en la cooperativa San Tadeo conforme consta en el Levantamiento Planimétrico, aprobado de acuerdo a Resolución Administrativa No. 099-ALC-GADMSMB-2025, de fecha 16 de mayo de 2025, comprendida de la siguiente manera: Área sobrante número 1, con una superficie de 1.2897 hectáreas dentro de los siguientes linderos Norte: Con lote número once guion C, en doscientos treinta y dos puntos cincuenta y ocho metros. Sur. Con carretera antigua, en doscientos cuarenta y cuatro punto veintiséis metros. Este: Con señor Humberto Salazar, en mil quinientos sesenta y ocho punto veinte y dos metros. Oeste: Con señor Segundo Castillo, en mil cuatrocientos catorce puntos veinte metros, y con via a San Miguel de los Bancos en ciento setenta y cuatro puntos cero nueve metros, y Área sobrante número dos (2), con una superficie de 38.8633 hectáreas, dentro de los siguientes linderos Norte: Con cooperativa Primero de Mayo, en doscientos setenta y uno punto treinta y nueve metros. Sur. Con lote número once guion B, en doscientos catorce punto cincuenta y tres metros y con lote número once guion C en treinta y seis punto setenta y nueve metros. Este: Con señor Humberto Salazar, en ciento treinta punto cuarenta metros. Oeste: Con vía a San Miguel de los Bancos, en treinta y tres punto cuarenta y cuatro metros y con lote número once guion B, en cien metros.

Que, mediante Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 002-1707515151537108000-2025, de fecha 20 de enero de 2026, 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, (área 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, (área sobrante), de propiedad de los señores, NORMA INES, ANGEL WLADIMIR Y SEGUNDO ALFREDO GALARZA ANDRADE; Y, MARIA MAGDALENA Y MELIDA GALARZA SANIPATIN, NELLY ESMERALDA y FANNY

MERCEDES PEREZ ANDRADE Y DE SUS NIETOS LOS SEÑORES SEGUNDO WALDIMIR, KLEVER STEVEN Y KELLY MARINA Y ELVIS ARIEL GALARZA JARAMILLO y NARCISA ELIZABETH GALARZA CUSCO y BLANCA AZUCENA GALARZA CUSCO; 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. GADMSMB-PS-2026-036, de fecha 26 de enero de 2026, Procuraduría Síndica Municipal concluye la viabilidad jurídica de autorizar la escrituración de los lotes de terrenos signados con los números 1 y 2, conforme consta en el plano de 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 subdivisión rural del predio identificado con clave catastral 1707515151537108000, con superficie total como área sobrante, ubicada en la Cooperativa San Tadeo, del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los señores: NORMA INES GALARZA ANDRADE, ANGEL WLADIMIR GALARZA ANDRADE, SEGUNDO ALFREDO GALARZA ANDRADE. MARIA MAGDALENA GALARZA SANIPATIN, MELIDA GALARZA SANIPATIN, NELLY ESMERALDA PEREZ ANDRADE, FANNY MERCEDES PEREZ ANDRADE, KLEVER STEVEN GALARZA JARAMILLO, SEGUNDO WLADIMIR GALARZA JARAMILLO, KELLY MARINA GALARZA JARAMILLO, ELVIS ARIEL GALARZA JARAMILLO, NARCISA ELIZABETH GALARZA CUSCO, y, BLANCA AZUCENA GALARZA CUSCO, conforme al Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 002-1707515151537108000-2025 y planos aprobados.

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

Lote No. 1:
Área útil: 1.2563 ha
Área de protección: ----
Área a escriturar: 1.2563 ha

Lote No. 2:
Área útil: 36.7363 ha
Área de protección: 1.8376 ha
Área a escriturar: 38.5739 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° 002-1707515151537108000-2025, 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 1

POR EL NORTE:	Con Cooperativa Primero de Mayo, en 261,19 m
POR EL SUR:	Con lote N° 11-C, en 36,79 m; y con el lote número 11-B, en 204,39 m;
POR EL ESTE:	Con el lote S/N de Humberto Salazar, en 130,40 m; y,
POR EL OESTE:	Con lote N° 11-B, 100,00 m; con afectación vial de la carretera San Miguel de Los Bancos – Quito, en 33,00 m.

LOTE 2

POR EL NORTE:	Con el lote N° 11-C, en 222,54 m.
POR EL SUR:	Con afectación vial de la carretera antigua, en 244,26 m;
POR EL ESTE:	Con el lote S/N de Humberto Salazar, en 1568,22 m; y,
POR EL OESTE:	Con lote S/N de Segundo Castillo, en 1402,28 m; con afectación vial de la carretera San Miguel de Los Bancos – Quito, en 189,97 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 través 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 al señor ANGEL WLADIMIR GALARZA ANDRADE, mandatario de los propietarios; a la Jefatura de Avalúos y Catastros; y, a la Coordinación de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que gestionen los trámites administrativos 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 03 días del mes de febrero 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 03 días del mes de febrero del año 2026

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARÍA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL