# RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-ALC-2026-103

## APROBACIÓN DEL PROYECTO DE SUBDIVISIÓN DEL LOTE N° 72-73, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N° 1707505152001132000, DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA ECUADRAGONFRUIT C.A.

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

### VISTOS:

El expediente administrativo relacionado con la solicitud de aprobación del proyecto de subdivisión del lote de terreno N° 72-73, identificado con clave catastral N° 1707505152001132000, de propiedad de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A., ubicado en la Cooperativa Los Bancos, vía Valle Hermoso Km. 7, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos; se basa en la petición presentada por el Ing. Frank Patricio Johnson Seelig, en calidad de representante legal de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A.; en el memorando N° MEM-0177-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, suscrito por la Jefatura de Avalúos y Catastros; en el Informe Técnico de Subdivisión N° 018-1707505152001132000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros; en el Memorando N° GADMSMB-PS-2026-269, de fecha 18 de mayo de 2026, que contiene el criterio jurídico favorable emitido por Procuraduría Síndica Municipal; en el título de crédito N° 716379 y comprobante de pago correspondiente y demás documentación habilitante constante en el expediente administrativo.

### CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador establece: "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 del Ecuador 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. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución";

**Que**, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador determina: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

**Que,** el artículo 14 del Código Orgánico Administrativo establece: "La actuación administrativa se somete a la Constitución, a los instrumentos internacionales, a la ley, a los principios, a la jurisprudencia aplicable y al presente Código";

**Que,** el artículo 99 del Código Orgánico Administrativo señala: "Requisitos de validez del acto administrativo.- Son requisitos de validez: Competencia. Objeto. Voluntad. Procedimiento. Motivación";

**Que**, el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo dispone: "Motivación del acto administrativo.- En la motivación del acto administrativo se observará: El señalamiento de la norma jurídica o principios jurídicos aplicables y la determinación de su alcance.
La calificación de los hechos relevantes para la adopción de la decisión, sobre la base de la evidencia que conste en el expediente administrativo.
La explicación de la pertinencia del régimen jurídico invocado en relación con los hechos determinados.
Se puede hacer remisión a otros documentos, siempre que la referencia se incorpore al texto del acto administrativo y conste en el expediente al que haya tenido acceso la persona interesada.
Si la decisión que contiene el acto administrativo no se deriva del procedimiento o no se desprende lógicamente de los fundamentos expuestos, se entenderá que no ha sido motivado";

**Que,** el artículo 54 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como función del gobierno autónomo descentralizado municipal: "Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento";

**Que,** el artículo 55 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina como competencia exclusiva municipal: "Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

**Que,** el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "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 dispone: "Considérase 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 señala: "Superficie mínima de los predios.- 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 ORDENANZA No. 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 DEL SUELO DEL CANTÓN 2022-2034, en su Disposición Transitoria Octava, establece: "Los actos o procesos administrativos de subdivisiones de los predios urbanos y rurales que se hayan presentado o los que se llegaren a presentar, hasta cuando se expida la nueva ordenanza que regule las particiones, fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones, seguirán realizándose de conformidad con lo que establece el Art. 4 y 26 de la Primera Reforma a la Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Miguel de Los Bancos";

**Que,** mediante petición dirigida al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, el Ing. Frank Patricio Johnson Seelig, con cédula de ciudadanía N° 1705624805, en calidad de representante legal de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A., solicitó la aprobación del proyecto de subdivisión del lote de terreno N° 72-73, ubicado en la vía Valle Hermoso Km. 7, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

**Que,** del expediente administrativo se desprende que la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A. adquirió los lotes Nros. 72 y 73 mediante escritura pública de aumento de capital y reforma de estatutos, celebrada en la Notaría Octogésima Primera del Distrito Metropolitano de Quito, el 5 de febrero de 2020, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 11 de febrero de 2020;

**Que,** mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-RUL-2025-237, de fecha 25 de septiembre de 2025, protocolizada el 11 de noviembre de 2025 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de febrero de 2026, se aprobó la unificación de los lotes de terreno signados con los números 72 y 73, identificados originalmente con claves catastrales Nros. 1707505152001132000 y 1707505152001625000, ubicados en la Cooperativa Los Bancos, cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha;

**Que**, conforme consta en el expediente técnico, luego de la unificación predial, el lote matriz objeto del presente trámite corresponde al lote N° 72-73, identificado con clave catastral N° 1707505152001132000;

**Que,** mediante Memorando N° MEM-0177-JAC-GADMSMB-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros remitió a la Procuraduría Síndica Municipal el expediente correspondiente al proceso de subdivisión del lote N° 72-73, de propiedad de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A.;

**Que,** la Jefatura de Avalúos y Catastros emitió el Informe Técnico de Subdivisión N° 018-1707505152001132000-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, mediante el cual concluye que el proyecto de subdivisión cumple con las especificaciones técnicas determinadas en el Plan

de Uso y Gestión del Suelo, la normativa territorial cantonal y las disposiciones legales aplicables;

**Que,** del referido informe técnico se desprende que el lote matriz posee las siguientes áreas generales: Área útil: 79.9058 has; Área de ríos, esteros y quebradas: 0.7668 has; Área de protección de ríos, esteros y quebradas: 13.6629 has; Área de afectación vial: 0.4845 has; Área verde: 3.9661 has; Área de lote a escriturar: 93.5687 has; Área total: 98.7861 has;

**Que,** conforme el cuadro técnico aprobado, la subdivisión proyectada contempla los siguientes lotes:

| Lote N° | Área útil | Área de protección | Área a escriturar |
|---|---|---|---|
| 72-73 | 13.7182 has | 4.1628 has | 17.8810 has |
| 72-73-1 | 17.4062 has | 2.4848 has | 19.8910 has |
| 72-73-2 | 20.6455 has | 1.6805 has | 22.3260 has |
| 72-73-3 | 20.1359 has | 5.3348 has | 33.4707 has |

**Que**, la Jefatura de Avalúos y Catastros informó que el predio se encuentra en zona rural de la Cooperativa Los Bancos, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, y que el proyecto de subdivisión no corresponde a urbanización, lotización ni habilitación urbana;

**Que**, en el mismo informe técnico se deja constancia de que no se exige área verde comunal, por tratarse de una subdivisión rural que no tiene carácter urbanizable, conforme la normativa aplicable;

**Que,** el informe técnico establece además que el levantamiento planimétrico se encuentra georreferenciado correctamente, que la numeración de los lotes guarda relación con la numeración catastral, y que el predio no se encuentra dentro de bosques protectores ni reserva forestal;

**Que,** dentro del expediente administrativo constan, entre otros documentos habilitantes, copia de la escritura pública, certificado de gravámenes, pago de impuesto predial, informe de regulación rural, certificado de no afectación presuntiva, certificado de factibilidad de servicios de agua potable, documentos personales y profesionales correspondientes, planos del proyecto de subdivisión y archivo digital del levantamiento técnico;

**Que**, mediante Memorando N° GADMSMB-PS-2026-269, de fecha 18 de mayo de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió criterio jurídico favorable respecto de la procedencia de la aprobación del proyecto de subdivisión del lote N° 72-73, de propiedad de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A.;

**Que,** en dicho pronunciamiento jurídico se concluye que el trámite ha sido sustanciado conforme al marco jurídico vigente, dentro de las competencias legales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, y que no se evidencia impedimento legal, técnico o territorial para continuar con la aprobación administrativa solicitada;

**Que,** la Procuraduría Síndica Municipal recomendó que la aprobación se efectúe mediante resolución administrativa debidamente motivada, sustentada en el informe técnico, planos aprobados, cuadros de áreas y linderos, así como en la documentación habilitante constante en el expediente administrativo;

**Que,** consta además el Título de Crédito N° 716379, emitido el 19 de mayo de 2026, por concepto de aprobación de permisos de subdivisiones 2026, correspondiente a la clave catastral N° 1707505152001132000, a nombre de ECUADRAGONFRUIT C.A., cuyo pago se registra con fecha 20 de mayo de 2026;

**Que,** la motivación del presente acto administrativo se sustenta en la documentación técnica, jurídica, registral, catastral y financiera que forma parte del expediente administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 100 del Código Orgánico Administrativo.

En ejercicio de las atribuciones constitucionales, legales y reglamentarias que le confiere la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico Administrativo, la normativa cantonal vigente y demás disposiciones aplicables,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- APROBAR** el proyecto de subdivisión del lote N° 72-73, identificado con clave catastral N° 1707505152001132000, de propiedad de la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A., ubicado en la Cooperativa Los Bancos, vía Valle Hermoso Km. 7, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, por lo que, conforme al Informe Técnico de Subdivisión N° 018-1707505152001132000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y conforme los planos, áreas, linderos, certificaciones y documentos habilitantes constantes en el expediente administrativo, los lotes materia de la subdivisión tienen los siguientes linderos y dimensiones:

**LOTE NÚMERO 72-73**

| | |
|---|---|
| POR EL NORTE: | Con el lote número 21, en 541.24 metros; |
| POR EL SUR: | Con estero sin nombre, en 675.30 metros: |
| POR EL ESTE: | Con el lote número 71, en 653.68 metros; y |
| POR EL OESTE: | Con el lote número 74, en 147.18 metros. |

**LOTE NÚMERO 72-73-1**

| | |
|---|---|
| POR EL NORTE: | Con el estero sin nombre, en 678.98 metros; |
| POR EL SUR: | Con estero sin nombre, en 596.99 metros: |
| POR EL ESTE: | Con el lote número 71, en 400.74 metros; y |
| POR EL OESTE: | Con el lote número 74, en 542.74 metros. |

**LOTE NÚMERO 72-73-2**

| | |
|---|---|
| POR EL NORTE: | Con el estero sin nombre, en 596.74 metros; |
| POR EL SUR: | Con estero sin nombre, en 563.15 metros: |
| POR EL ESTE: | Con el lote número 71, en 470.67 metros; y |
| POR EL OESTE: | Con el lote número 74, en 521.27 metros. |

**LOTE NÚMERO 72-73-3**

| | |
|---|---|
| POR EL NORTE: | Con el estero sin nombre, en 563.55 metros; |
| POR EL SUR: | Con el carretero Los Bancos – Valle Hermoso, en 485.20 metros: |
| POR EL ESTE: | Con el lote número 71, en 634.27 metros; y |
| POR EL OESTE: | Con el lote número 74, en 787.06 metros. |

La subdivisión autorizada comprende cuatro lotes resultantes, conforme al cuadro de áreas, linderos, dimensiones, afectaciones y demás especificaciones técnicas constantes en el informe técnico y planos aprobados, documentos que forman parte integrante de la presente resolución.

**Artículo 2.- APROBAR** el plano de subdivisión, el cuadro de áreas, linderos, dimensiones y demás especificaciones técnicas constantes en el Informe Técnico del Proyecto de Subdivisión emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, los cuales forman parte integrante de la presente resolución.

**Artículo 3.- DISPONER** que los linderos, áreas, coordenadas, afectaciones, retiros, áreas de protección, áreas no edificables y demás condiciones técnicas serán las constantes en el Informe Técnico de Subdivisión, planos aprobados y documentación anexa que forma parte integrante de la presente resolución.

**Artículo 4.- DEJAR** expresa constancia de que la presente aprobación corresponde únicamente a una autorización administrativa de subdivisión predial rural; por tanto, no constituye aprobación de urbanización, lotización, habilitación urbana, cambio de uso de suelo, autorización de construcción ni permiso para implantación de proyectos urbanísticos.

**Artículo 5.- DISPONER** que la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A., por intermedio de su representante legal, proceda con la protocolización de la presente resolución administrativa, conjuntamente con los planos aprobados y documentos habilitantes correspondientes, ante una notaría pública.

**Artículo 6.- DISPONER** que, una vez protocolizada la presente resolución administrativa, la parte interesada gestione su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos, conforme lo previsto en el artículo 472 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Artículo 7.- DISPONER** a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez inscrita la presente resolución en el Registro de la Propiedad y presentada la documentación correspondiente, proceda con la actualización del catastro municipal, asignación o actualización de claves catastrales, registro de áreas y demás actuaciones técnicas que correspondan.

**Artículo 8.- DISPONER** que se respeten las áreas de protección de ríos, esteros y quebradas, áreas de afectación vial, retiros, derechos de vía y demás limitaciones técnicas determinadas en el expediente, sin perjuicio de las autorizaciones ambientales, viales o administrativas que correspondan en caso de futuras intervenciones.

**Artículo 9.- INCORPORAR** como parte integrante de la presente resolución administrativa el expediente de subdivisión, el Informe Técnico N° 018-1707505152001132000-2026, el Memorando N° MEM-0177-JAC-GADMSMB-2026, el criterio jurídico contenido en el Memorando N° GADMSMB-PS-2026-269, los planos aprobados, cuadros de áreas y linderos, certificados, título de crédito cancelado y demás documentación habilitante.

**Artículo 10.- NOTIFICAR** con el contenido de la presente resolución a la compañía ECUADRAGONFRUIT C.A., por intermedio de su representante legal, así como a la Jefatura de Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica Municipal, Dirección Financiera, Secretaría General y demás dependencias municipales que correspondan para los fines legales y administrativos pertinentes.

**Artículo 11.- ENCARGAR** a Secretaría General la notificación, archivo y custodia del expediente administrativo correspondiente.

**DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA.-**

La presente resolución administrativa se emite sobre la base de la documentación técnica, jurídica y registral constante en el expediente administrativo. En caso de verificarse falsedad, alteración, omisión o inconsistencia sustancial en la información presentada por la parte interesada, se dejarán a salvo las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan.

**DISPOSICIÓN FINAL.-**

La presente resolución administrativa entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 21 días del mes de mayo de 2026.

CÚMPLASE, NOTIFÍQUESE Y ARCHÍVESE.

Dr. Luis Eduardo Suqui Morocho
**ALCALDE DEL CANTON**

**CERTIFICO:** Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, en la fecha que consta en el presente instrumento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
**SECRETARÍA GENERAL**