# RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-PS-SDR-2026-130

**AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N.° 22, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N.° 1707505154003087000, UBICADO EN LA COOPERATIVA ONCE DE JUNIO, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**

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

## VISTOS:

La solicitud presentada el 07 de noviembre de 2025 por los cónyuges MANUEL MESÍAS ANGULO ARROYO y MARÍA GENOVEVA PROCEL ZAPATAN, mediante la cual solicitan la autorización de subdivisión del lote N° 22, identificado con clave catastral N° 1707505154003087000, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos. El expediente administrativo conformado para el trámite de subdivisión rural, que contiene la documentación habilitante presentada por los peticionarios, entre ella escrituras públicas de compraventa de derechos y acciones, certificado de gravámenes, comprobante de pago de impuesto predial, informe de regulación rural, certificado de no afectación presuntiva, certificado de factibilidad de servicios de agua potable, documentos de identidad, planos del proyecto de subdivisión y demás requisitos establecidos por la normativa vigente. El Informe Técnico de Registro de Subdivisión N.° 027-1707505154003087000-2026, de fecha 05 de junio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, mediante el cual se emite pronunciamiento técnico favorable respecto del proyecto de subdivisión. El Memorando N.° 333-PS-GADMSMB-2026, de fecha 16 de junio de 2026, suscrito por el Procurador Síndico Municipal, mediante el cual se emite informe jurídico favorable para la autorización de la subdivisión solicitada.

## CONSIDERANDO:

**Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: "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 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: "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 82 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce que: "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 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la

planificación del desarrollo cantonal, la formulación de los correspondientes planes de ordenamiento territorial y el control sobre el uso y ocupación del suelo dentro de su circunscripción territorial;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que la facultad ejecutiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales corresponde al alcalde o alcaldesa;

**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 de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales";

**Que,** el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal regular y autorizar los procesos de fraccionamiento de suelo de conformidad con la planificación territorial y las ordenanzas vigentes;

**Que,** el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que: "Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. 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 determina que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos se atenderá a las normas que establezca el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal en función de sus planes de ordenamiento territorial y, en su parte final, dispone que los notarios y registradores de la propiedad exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno para la suscripción e inscripción de escrituras de fraccionamiento;

**Que,** el artículo 4 numeral 8 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo define al fraccionamiento, partición o subdivisión como: "Los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes";

**Que,** el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo establece que: "El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada";

**Que,** la Disposición Transitoria Octava de 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 de Suelo del cantón 2022-2034 establece que los procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales continuarán sustanciándose de conformidad con la normativa vigente hasta la expedición de la nueva

ordenanza que regule las particiones, fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones;

**Que,** mediante solicitud de fecha 07 de noviembre de 2025, los cónyuges MANUEL MESÍAS ANGULO ARROYO y MARÍA GENOVEVA PROCEL ZAPATAN solicitaron la autorización para subdividir el lote N° 22, identificado con clave catastral N° 1707505154003087000, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

**Que,** de la revisión integral del expediente administrativo se verifica que los cónyuges MANUEL MESÍAS ANGULO ARROYO y MARÍA GENOVEVA PROCEL ZAPATAN han solicitado la autorización para la subdivisión rural del lote N° 22, identificado con clave catastral N° 1707505154003087000, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha.

**Que,** consta en el expediente el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 027-1707505154003087000-2026, de fecha 05 de junio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, en el cual se determina que el proyecto de subdivisión cumple con los parámetros técnicos previstos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, que el levantamiento planimétrico se encuentra correctamente georreferenciado, que los lotes resultantes se ajustan a la numeración catastral correspondiente, y que el predio no se encuentra dentro de bosques protectores ni reserva forestal.

**Que,** asimismo, se ha verificado que el expediente cuenta con la documentación habilitante necesaria para la sustanciación del trámite, entre ella: escrituras públicas, 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 de identidad, planos del proyecto de subdivisión y demás requisitos administrativos.

**Que,** en cuanto a la entrega de área verde comunal, al tratarse de una subdivisión rural que no tiene finalidad de urbanización ni lotización, corresponde aplicar la excepción prevista en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan respecto de accesos, caminos internos, servicios básicos y demás condiciones técnicas determinadas por las dependencias municipales competentes.

**Que,** la Procuraduría Síndica Municipal, mediante Memorando N.° 333-PS-GADMSMB-2026, de fecha 16 de junio de 2026, emitió informe jurídico favorable, señalando que no existe impedimento jurídico para que la máxima autoridad municipal autorice la subdivisión solicitada, siempre que se observe lo determinado en el informe técnico y en la normativa aplicable.

En tal virtud, al existir solicitud expresa de los propietarios, informe técnico favorable, informe jurídico favorable y documentación habilitante suficiente, se encuentra justificada la emisión del presente acto administrativo, mediante el cual se autoriza la subdivisión rural solicitada, de conformidad con las competencias municipales previstas en la Constitución de la República, el COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, el Código Orgánico Administrativo y la normativa cantonal vigente

**Que,** mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026, el señor Alcalde del cantón delegó al Procurador Síndico Municipal la competencia para suscribir resoluciones administrativas de aprobación de subdivisiones;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107 de 02 de junio de 2026,

**RESUELVE:**

**Artículo 1.- AUTORIZAR** la subdivisión rural del lote N° 22, identificado con clave catastral N.° 1707505154003087000, ubicado en la Cooperativa Once de Junio, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los cónyuges MANUEL MESÍAS ANGULO ARROYO y MARÍA GENOVEVA PROCEL ZAPATAN.

**Artículo 2.- AUTORIZAR** la individualización, escrituración e inscripción de los lotes resultantes del fraccionamiento, de conformidad con el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 027-1707505154003087000-2026, de acuerdo con el siguiente detalle:

**LOTE N° 22**

**Área útil:** 21,7377 hectáreas.
**Área de protección:** 3,2909 hectáreas.
**Área de lote a escriturar:** 25,0286 hectáreas.

**LINDEROS:**

**POR EL NORTE. -** Con el lote número 22-5, en 50,27 metros; con área de retiro de la vía asfaltada Los Bancos-Valle Hermoso, en 43,38 metros; con el lote número 3, en 20,12 metros; con el lote número 22-B, en 22,04 metros; con el lote número 22-6, en 18,00 metros; y con el lote número 22-1 de Angulo Arroyo Mesías, en 101,31 metros.
**POR EL SUR. -** Con el lote número 16 de Mencias Alberca Patricio, en 52,19 metros; y con el lote número 15-A de Polo Martínez Henryen 107.21 m.
**POR EL ESTE. -** Con el lote s/n de Pérez Maura Rocío, en 261,37 metros; estero s/n, en 5,06 metros; con el lote número 22-1 de Angulo Arroyo Mesías, en 266,15 metros; camino interno, en 119,74 metros y 403,09 metros; con el lote número 22-2 de Angulo Arroyo Mesías, en 101,33 metros y 327,24 metros.
**POR EL OESTE. -** Con el lote número 23-A de Jacanamijoy Gaviria Vicente, en 671,51 metros; lote N.° 2 de Romo Abril Eduardo, en 530,37 metros; y con el lote número 22-5, en 200,89 metros.

**LOTE N° 22-5**

**Área útil:** 1,0000 hectárea.
**Área de lote a escriturar:** 1,0000 hectárea.

**LINDEROS:**

**POR EL NORTE. -** Con área de retiro de la vía asfaltada Los Bancos-Valle Hermoso, en 50,23 metros.
**POR EL SUR. -** Con el lote número 22, en 50,27 metros.
**POR EL ESTE. -** Con el lote número 22, en 200,89 metros.
**POR EL OESTE. -** Con el lote número 2 de Romo Abril Eduardo, en 200.97 metros.

**LOTE N.° 22-6**

**Área útil:** 0,0865 hectáreas.
**Área de lote a escriturar:** 0,0865 hectáreas.

**LINDEROS:**

**POR EL NORTE. -** Con área de retiro de la vía asfaltada Los Bancos-Valle Hermoso, en 17,66 metros.
**POR EL SUR. -** Con el lote número 22, en 18,00 metros.
**POR EL ESTE. -** Con el lote s/n, en 24,72 metros; y con el lote s/n de Pérez Maura Rocío, en 24,73 metros.
**POR EL OESTE. -** Con el lote número 22-B, en 47,80 metros.

Los linderos, dimensiones, superficies y demás características técnicas constantes en la presente resolución son los determinados en el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N.° 027-1707505154003087000-2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros, y en los planos aprobados que forman parte integrante del expediente administrativo.

**Artículo 3.- ESTABLECER** que la presente autorización corresponde exclusivamente a un fraccionamiento rural y no constituye autorización de urbanización, lotización, cambio de uso de suelo o habilitación urbanística.

**Artículo 4.- DISPONER** a los propietarios que protocolicen la presente resolución conjuntamente con los planos aprobados y procedan a su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

**Artículo 5.- DISPONER** a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, previo cumplimiento de los requisitos legales y pago de las tasas correspondientes, proceda con la actualización catastral y asignación de las claves catastrales de los lotes resultantes.

**Artículo 6.- DISPONER** que los propietarios cumplan con las obligaciones relacionadas con accesos, caminos internos, protección ambiental, servicios básicos y demás condiciones técnicas determinadas por las dependencias municipales competentes.

**Artículo 7.- ESTABLECER** que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos no asume responsabilidad respecto de conflictos de dominio, posesión, cabida, linderos, gravámenes o derechos de terceros que pudieren presentarse sobre el inmueble objeto de la presente subdivisión.

**Artículo 8.- DISPONER** que, de verificarse ocultamiento, falsedad o inexactitud en la información, planos o documentos presentados, se iniciarán las acciones administrativas, civiles o penales que correspondan conforme a derecho.

**Artículo 9.- DISPONER** a Secretaría General la notificación de la presente resolución a los interesados, a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y al Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

**DISPOSICIÓN FINAL**

Forman parte integrante de la presente resolución el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 027-1707505154003087000-2026, el Certificado de No Afectación Presuntiva N.° 003-CNAP-GADMSMB-2026, el Memorando N° 333-PS-GADMSMB-2026 y demás documentos que conforman el expediente administrativo.

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 22 días del mes de junio de 2026.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dr. Johnny Santín Torres
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**
**DELEGADO DEL ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS**
**Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107**

**Certifico:** Que la presente Resolución Administrativa fue emitida y suscrita por el señor Procurador Sindico – Delegado del alcalde del cantón San Miguel de Los Bancos mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-AC-2026-107, en la fecha que consta en el presente instrumento.

Dr. Roberto Pérez Sisa
**SECRETARIO GENERAL**