RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA N° GADMSMB-PS-SDR-2026-155

AUTORIZACIÓN DE SUBDIVISIÓN RURAL DEL LOTE N° 15-3, IDENTIFICADO CON CLAVE CATASTRAL N° 1707505152006542000, UBICADO EN LA COOPERATIVA SANTA ROSA DEL MULAUTE, CANTÓN SAN MIGUEL DE LOS BANCOS

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

VISTOS:

La solicitud presentada el 4 de mayo de 2026 por la señora AVELINA ELIZABETH INTRIAGO BRAVO, mediante la cual solicita la autorización para subdividir el lote de terreno N° 15-3, identificado con clave catastral N° 1707505152006542000, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha. El expediente administrativo formado para el trámite de subdivisión rural del referido predio, dentro del cual consta la documentación habilitante presentada por los propietarios, entre ella: escritura pública de compraventa, certificado de gravámenes, comprobante de pago del 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. El Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026, de fecha 1 de julio de 2026, emitido por la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, mediante el cual se emite pronunciamiento técnico favorable respecto del proyecto de subdivisión rural. El Memorando N° 416-PS-GADMSMB-2026, de fecha 22 de julio de 2026, suscrito por el Dr. Johnny Santín Torres, Procurador Síndico Municipal, mediante el cual se emite informe jurídico favorable y se recomienda autorizar la subdivisión rural solicitada.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador reconoce el derecho a la seguridad jurídica, fundamentado 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";

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

Que, el artículo 264 numerales 1 y 2 de la Constitución de la República atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, los artículos 98, 99 y 100 del Código Orgánico Administrativo determinan que el acto administrativo constituye una declaración unilateral de voluntad efectuada en ejercicio de la función administrativa y que, para su validez, deberá ser emitido por autoridad competente, tener objeto y voluntad, cumplir con el procedimiento correspondiente y encontrarse debidamente motivado;

Que, el artículo 9 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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, letra 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;

Que, el artículo 55, letra b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece como competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 60, letra l), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización faculta al alcalde o alcaldesa para delegar atribuciones y deberes al vicealcalde o vicealcaldesa, concejalas, concejales y funcionarios, dentro del ámbito de sus competencias;

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización regula el fraccionamiento y reestructuración de lotes, estableciendo que toda división o fraccionamiento de suelo deberá observar las condiciones determinadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, de conformidad con la planificación territorial y la normativa vigente;

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que se considera fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria, y que esta clase de fraccionamientos se sujetará a dicho 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 establece que para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos se atenderá a las normas contenidas en el respectivo plan de ordenamiento territorial, y que los notarios y registradores de la propiedad exigirán la autorización del

ejecutivo del correspondiente 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 el proceso mediante el cual un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización administrativa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano;

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo dispone que el fraccionamiento, partición o subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, sujetándose a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, la Disposición Transitoria Octava de la Ordenanza N° 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 actos o procesos administrativos de subdivisiones de predios urbanos y rurales que se hubieren presentado o llegaren a presentarse, hasta la expedición de la nueva ordenanza que regule las particiones, fraccionamientos, subdivisiones, urbanizaciones y lotizaciones, continuarán tramitándose de conformidad con los artículos 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 oficio de fecha 4 de mayo de 2026, ingresado a la Alcaldía con el número 1279-ALC, la señora AVELINA ELIZABETH INTRIAGO BRAVO solicitó la autorización para subdividir el lote de terreno N° 15-3, identificado con clave catastral N° 1707505152006542000, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos;

Que, de la documentación constante en el expediente administrativo se desprende que los cónyuges AVELINA ELIZABETH INTRIAGO BRAVO y DIÓGENES ISRAEL JIMÉNEZ CHANGO adquirieron el lote de terreno N° 15-3 mediante escritura pública de compraventa celebrada el 26 de enero de 2018 en la Notaría Primera del cantón San Miguel de Los Bancos e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de enero de 2018;

Que, mediante Resolución N° 092-JAC-GADMSMB-2021, de fecha 21 de diciembre de 2021, la Jefatura de Avalúos y Catastros autorizó una subdivisión anterior del predio original N° 15-3, de la cual resultaron el lote N° 15-3, como área sobrante, con una superficie de 2,8538 hectáreas; el lote N° 15-3-1, con una superficie de 1,0000 hectáreas; y el lote N° 15-3-2, con una superficie de 1,5000 hectáreas, acto que fue protocolizado el 23 de agosto de 2022 e inscrito el 28 de septiembre de 2022;

Que, el certificado de gravámenes incorporado al expediente determina que el inmueble actualmente objeto del trámite corresponde al lote N° 15-3, área sobrante, con una superficie de 2,8538 hectáreas, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, y que no registra hipoteca, embargo ni prohibición de enajenar a la fecha de emisión del certificado;

Que, mediante actas notariales de subsistencia de patrimonio para donar, celebradas el 29 de junio de 2026 ante la Notaría Primera del cantón San Miguel de Los Bancos, los propietarios obtuvieron autorización para efectuar donaciones familiares de varios de los lotes proyectados

a favor de sus hijos, circunstancia que no sustituye ni condiciona la competencia municipal para verificar y autorizar técnicamente el fraccionamiento del suelo;

Que, mediante Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026, de fecha 1 de julio de 2026, la Jefatura de Avalúos y Catastros estableció que el predio tiene una superficie total de 2,8538 hectáreas, de las cuales 1,8840 hectáreas corresponden al área útil objeto de subdivisión, 0,4374 hectáreas corresponden a áreas de ríos, esteros, quebradas o protección y 0,5324 hectáreas corresponden a afectación vial;

Que, el proyecto contempla la conformación de seis lotes identificados como: lote N° 15-3, lote N° 15-3-3, lote N° 15-3-4, lote N° 15-3-5, lote N° 15-3-6 y lote N° 15-3-7, cada uno con una superficie útil y a escriturar de 0,3140 hectáreas;

Que, la Jefatura de Avalúos y Catastros verificó el ingreso del plano digital al sistema catastral, su georreferenciación, la numeración de los lotes y que el inmueble no se encuentra dentro de bosques protectores ni reservas forestales, concluyendo que el levantamiento planimétrico cumple con las especificaciones técnicas y normas de superficie mínima previstas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;

Que, el informe técnico determina que el proyecto no es de carácter urbanizable y que, por tratarse de una subdivisión rural efectuada para fines de donación familiar, no se exige la entrega de área verde comunal, sin perjuicio del respeto de las áreas de protección, afectaciones viales, accesos y demás limitaciones establecidas por la normativa vigente;

Que, el referido informe técnico establece que la vía Santa Rosa del Mulaute–Paisaje del Río Blanco deberá conservar un ancho total de doce metros y el camino público un ancho de diez metros, conforme a las determinaciones del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial;

Que, mediante Memorando N° 416-PS-GADMSMB-2026, de fecha 22 de julio de 2026, la Procuraduría Síndica Municipal emitió informe jurídico favorable y recomendó autorizar la subdivisión rural solicitada, de conformidad con el informe técnico, los planos y la documentación habilitante incorporada al expediente;

Que, mediante Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107, de 2 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 por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y la Resolución Administrativa N° GADMSMB-ALC-2026-107, de 2 de junio de 2026,

RESUELVE:

Artículo 1.- AUTORIZAR la subdivisión rural del lote de terreno N° 15-3, identificado con clave catastral N° 1707505152006542000, ubicado en la Cooperativa Santa Rosa del Mulaute, jurisdicción del cantón San Miguel de Los Bancos, provincia de Pichincha, de propiedad de los cónyuges: AVELINA ELIZABETH INTRIAGO BRAVO y DIÓGENES ISRAEL JIMÉNEZ CHANGO.

La presente autorización se concede de conformidad con el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026, de fecha 1 de julio de 2026, y con los planos aprobados que forman parte integrante del expediente administrativo.

Artículo 2.- AUTORIZAR la individualización, protocolización, escrituración e inscripción de los seis lotes resultantes de la subdivisión, de acuerdo con el siguiente detalle:

LOTE N° 15-3
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con la vía Santa Rosa del Mulaute–Paisaje del Río Blanco, en 32,19 metros.
POR EL SUR. - Con el lote N° 15-3-3, en 33,83 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 95,61 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 95,46 metros.

LOTE N° 15-3-3
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con el lote N° 15-3, en 33,83 metros.
POR EL SUR. - Con el lote N° 15-3-4, en, en 35.19 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 91,20 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 91,05 metros.

LOTE N° 15-3-4
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con el lote N° 15-3-3, en 35.39 metros.
POR EL SUR. - Con el lote N° 15-3-5, en 36,88 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 87,35 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 87,21 metros.

LOTE N° 15-3-5
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con el lote N° 15-3-4, en 36,88 metros.
POR EL SUR. - Con el lote N° 15-3-6, en 38,32 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 83,94 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 83,81 metros.

LOTE N° 15-3-6
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con el lote N° 15-3-5, en 38,32 metros.
POR EL SUR.- Con el lote N° 15-3-7, en 39,70 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 80,90 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 80,78 metros.

LOTE N° 15-3-7
Área útil: 0,3140 hectáreas.
Área de lote a escriturar: 0,3140 hectáreas.

LINDEROS:

POR EL NORTE. - Con el lote N° 15-3-6, en 39,70 metros.
POR EL SUR. - Con área de protección, en 71,40 metros.
POR EL ESTE. - Con camino público, en 93,40 metros.
POR EL OESTE. - Con el lote N° 15-3-2 de Mirian Jiménez, en 49,31 metros.

Los linderos, dimensiones, superficies y demás características técnicas constantes en la presente resolución corresponden a los determinados en el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026 y en los planos aprobados.

Artículo 3.- ESTABLECER que la superficie total de los seis lotes resultantes asciende a 1,8840 hectáreas. Las restantes superficies del predio, correspondientes a áreas de protección de ríos, esteros o quebradas y a afectaciones viales, se mantendrán sujetas a las limitaciones, retiros, franjas de protección y demás condiciones determinadas en el informe técnico, los planos aprobados y la normativa aplicable.

La presente autorización no habilita la ocupación, cerramiento, construcción, relleno, modificación o aprovechamiento particular de las áreas de protección o afectación.

Artículo 4.- ESTABLECER que la autorización corresponde exclusivamente a una subdivisión rural y no constituye autorización para urbanización, lotización, cambio de uso del suelo, apertura de nuevas vías, ejecución de obras urbanísticas, establecimiento de asentamientos humanos ni comercialización de lotes como proyecto inmobiliario.

Artículo 5.- DETERMINAR que, por tratarse de una subdivisión rural que no tiene carácter urbanizable, efectuada para fines de donación familiar, no se exige la entrega de área verde o comunal, de conformidad con el informe técnico y la normativa aplicable.

Esta excepción no libera a los propietarios del cumplimiento de las afectaciones viales, áreas de protección, retiros, servidumbres, accesos y demás limitaciones que correspondan al inmueble.

Artículo 6.- DISPONER que los propietarios y futuros titulares de los lotes respeten las áreas y anchos de vía establecidos en el Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026, particularmente:

a. La vía Santa Rosa del Mulaute–Paisaje del Río Blanco, con un ancho total de doce metros.
b. El camino público, con un ancho total de diez metros.

La presente autorización no constituye permiso para abrir, ampliar, modificar o ejecutar vías sin la correspondiente autorización de las dependencias municipales competentes.

Artículo 7.- DISPONER a los beneficiarios que protocolicen la presente resolución conjuntamente con los planos aprobados, el informe técnico y los demás documentos habilitantes del expediente, y que posteriormente procedan con su inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

La escritura o instrumento de fraccionamiento deberá guardar estricta correspondencia con la presente resolución, los planos aprobados y el informe técnico municipal.

Artículo 8.- DISPONER a la Jefatura de Avalúos y Catastros que, una vez protocolizada e inscrita la presente resolución, proceda con la actualización del catastro municipal y la asignación de las claves catastrales individuales de los lotes resultantes, previo cumplimiento de los requisitos administrativos y pago de las tasas municipales correspondientes.

La actualización catastral no podrá realizarse sobre la base de áreas o linderos diferentes de los aprobados mediante esta resolución y sus documentos integrantes.

Artículo 9.- ESTABLECER que los lotes resultantes no podrán ser objeto de nuevos fraccionamientos que produzcan predios con superficies inferiores a las determinadas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la normativa vigente al momento de presentarse una nueva solicitud.

La autorización de esta subdivisión no genera derecho adquirido para obtener posteriores subdivisiones, cambios de uso del suelo o autorizaciones de construcción.

Artículo 10.- ESTABLECER que la presente resolución constituye el título administrativo habilitante para la protocolización e inscripción de la subdivisión aprobada; sin embargo, no constituye título de dominio, no transfiere la propiedad de los lotes a los posibles donatarios ni reemplaza las escrituras públicas de donación que deberán celebrarse conforme a la ley.

Tampoco sanea controversias relacionadas con dominio, posesión, cabida, linderos, gravámenes, servidumbres, superposiciones o derechos de terceros.

Artículo 11.- ESTABLECER que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos no asume responsabilidad por conflictos de dominio, posesión, cabida, linderos, superposición o reclamaciones de terceros que pudieren presentarse respecto del inmueble.

La veracidad, exactitud y autenticidad de los datos, planos, levantamientos, documentos y declaraciones presentadas son de responsabilidad de los propietarios y del profesional

responsable del proyecto, sin perjuicio de la responsabilidad que corresponda a los servidores municipales respecto de los informes emitidos dentro del ámbito de sus competencias.

Artículo 12.- DISPONER que, si se comprobare ocultamiento, falsedad, alteración o inexactitud sustancial en los datos, información, levantamientos, planos o documentos presentados, la administración municipal procederá conforme al Código Orgánico Administrativo y demás normativa aplicable, garantizando previamente el debido procedimiento y el derecho a la defensa.

Lo señalado se aplicará sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas o penales a que hubiere lugar.

Artículo 13.- DISPONER a Secretaría General que notifique el contenido de la presente resolución a:

- Los señores AVELINA ELIZABETH INTRIAGO BRAVO y DIÓGENES ISRAEL JIMÉNEZ CHANGO.
- La Jefatura de Avalúos y Catastros.
- La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- El Registro de la Propiedad del cantón San Miguel de Los Bancos.

Las demás dependencias municipales que correspondan para su conocimiento y cumplimiento.

Artículo 14.- ENCARGAR la ejecución, seguimiento y cumplimiento de la presente resolución a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y a las demás dependencias municipales competentes, dentro del ámbito de sus atribuciones.

DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA

Antes de la protocolización de la presente resolución, la Jefatura de Avalúos y Catastros deberá emitir una certificación técnica aclaratoria respecto de la medida del lindero común entre los lotes N° 15-3-3 y N° 15-3-4, debido a que en el cuadro de linderos del Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026 constan medidas diferentes para un mismo lindero.

La certificación aclaratoria deberá establecer una única medida coincidente para ambos lotes y se incorporará como documento integrante de la presente resolución, sin modificar las superficies aprobadas ni los demás elementos técnicos del proyecto.

DISPOSICIÓN FINAL

Forman parte integrante de la presente resolución:

a) El Informe Técnico de Registro de Subdivisión N° 030-1707505152006542000-2026, de fecha 1 de julio de 2026.
b) El certificado de no afectación presuntiva que corresponda al proyecto.
c) Los planos aprobados.
d) El Memorando N° 416-PS-GADMSMB-2026, de fecha 22 de julio de 2026.
e) La certificación técnica aclaratoria dispuesta en esta resolución.
f) Los demás documentos constantes en el expediente administrativo.

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su protocolización e inscripción conforme a la ley.

Dado y firmado en el despacho de Procuraduría Síndica Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, a los 31 días del mes de julio 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 delegado del Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Miguel de Los Bancos, en la fecha que consta en el presente instrumento.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE LOS BANCOS
SECRETARIA GENERAL

Dr. Roberto Pérez Sisa
SECRETARIO GENERAL

Elaborado por: Dr. Johnny Santin