



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 025-AL-GADMPVM-2025

**AUTORIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO DE PREDIO RURAL**

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226, en concordancia con el numeral 3 del artículo 11 de la Constitución de la República, establecen la obligación de los órganos del estado, sus servidoras y Servidores, a ejercer las competencias y obligaciones que le son establecidas en la Constitución y la Ley, pero al mismo tiempo señala el carácter justiciable de los derechos;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República, reconoce que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozaran de autonomía política, la que según el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, indica: *“Se expresa en el Pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre competencias de su responsabilidad...”*;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República, en su numeral 1, determina, que los gobiernos Municipales tendrán, entre otras, las competencias exclusivas de: *“Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”*;

Que, el artículo 253 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la persona que ejercerá la máxima administrativa en cada cantón será el alcalde o alcaldesa;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: *“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 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, son instituciones que gozaran de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirá por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad, interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera.”*;



Que, el literal i) del Art. 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, señala que es atribución del alcalde o alcaldesa: *“Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo;*

Que, el artículo 470 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, dispone que *“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.”;*

Que, el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *“Considerase 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 474 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: *“Aprobado un proyecto de urbanización conforme al plan de ordenamiento territorial, los propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al alcalde la reestructuración de lotes.”;*

Que, el artículo 47 del Código Orgánico Administrativo, señala que: *“La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley”;*

Que, el numeral 8 del artículo 4 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, define al fraccionamiento de la siguiente forma: *“(…) Fraccionamiento, partición o subdivisión, son 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, los cuales pueden tener distintos*



condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de usos y gestión de suelo (...);

Que, el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de suelo, manifiesta: *“Suelo rural el suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación (...);”*

Que, la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en la Sección IX, Fraccionamientos Agrícolas, artículo 237 íbidem, establece: **“Informe para fraccionamientos agrícolas.- Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos: a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador; b) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad. c) Comprobante de pago del impuesto predial del año; d) Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo: 1) Ubicación a escala; 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; 3) División en lotes producto del fraccionamiento; 4) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; 5) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie; 6) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales; 7) Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su productividad por una sola vez y en un máximo de 10 lotes. Pudiendo realizarse un nuevo fraccionamiento del mismo predio después de 10 años.”**;

Que, mediante Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000100-2024, de fecha 13 de diciembre de 2024, presentada por la señora Nila Felicia Lara Troya, propietaria del predio signado con el Nro. 173-C-3, con Clave Catastral Nro. 1708505101009503000, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, zona rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, solicita la aprobación de fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0020-M, de fecha 16 de enero de 2025, suscrito por el Ing. Juan Fernando Aguirre López, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual contiene la revisión de coordenadas, emplazamiento, ubicación y linderos del lote N° 173-C-3 propietaria Nila Felicia Lara Troya, se indica: *“(...)El sistema de coordenadas y datum utilizados para la proyección geográfica de los planos son las correctas, ya que están expresadas en el SISTEMA DE COORDENADAS UTM*



DATUM WGS 84, ZONA 17 N. De acuerdo al literal g del Art. 19 de la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, que expresa que “Los datos cartográficos catastrales deben proyectarse cartográficamente en la Zona UTM que corresponda a cada cantón”. 2.- Mediante una comparación con insumos cartográficos como las ortofotos disponibles para el cantón cuya fuente es el Proyecto de Actualización Catastral del año 2016, mediante el software de libre acceso Qgis; el plano PRESENTADO COINCIDE con un margen de error aceptable de 0.56 m según la “Norma Técnica Nacional de Catastros” que menciona para el catastro rural el margen de error es de 2.00 m

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0009-I, de fecha 27 de enero de 2025, suscrito por el Arq. Carlos Xavier Reina Zambrano, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, que luego de revisada la documentación anexada; y al amparo de los artículos 470 y 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD; emite Informe Favorable De Aprobación De Fraccionamiento del Lote N° 173-C-3, Propietario Sr. Nila Felicia Lara Troya.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0028-M, de fecha 27 de enero de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido a Alcaldía, señalando “(...) con la finalidad de que se proceda con la resolución administrativa ejecutiva de aprobación del proyecto de fraccionamiento del predio N° 173-C-3 ubicado en la Coop. John F. Kennedy, zona rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad de la Srta. Nila Felicia Lara Troya. Adjunto al presente encontrará el expediente con el informe N° GADMPVM-PYT-2025-0009-I, con el que él Arq. Carlos Xavier Reina. Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, emite informe favorable para la aprobación del proyecto de fraccionamiento del antes mencionado predio”.

Que, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0028-M, el señor Alcalde dispone que se proceda con la elaboración de la Resolución Administrativa Ejecutiva de AUTORIZACIÓN FRACCIONAMIENTO DE PREDIO RURAL;

Que, mediante nombramiento del Consejo Nacional Electoral, que declara, una vez presentados los resultados definitivos de las elecciones seccionales del 2023, la Junta Provincial Electoral de la Provincia de Pichincha, confiere al señor Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, la credencial de Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, para el periodo comprendido desde el 15 de mayo de 2023 al 14 de mayo de 2027;

En ejercicio de sus facultades y atribuciones determinadas en el Constitución de la República del Ecuador; el art. 60 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo, Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Gestión del Suelo, Reglamento General y demás normativas conexas y vigentes, el señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado.



RESUELVO:

Artículo 1.- AUTORIZAR EL FRACCIONAMIENTO RURAL del inmueble de propiedad de **NILA FELICIA LARA TROYA**, predio signado con el **Nro. 173-C-3**, con Clave Catastral Nro. **1708505101009503000**, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, mismo que en escrituras consta que se encuentra circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones.-

NORTE: En 90.66 metros con Lote N° 173-C-2.- **SUR:** En 91.41metros con Lote N° 173-C-4.- **ESTE:** En 295.37 metros con Camino; En 8.71 metros con ancho de Río Negro.- **OESTE:** En 321.68 metros con Lote N° 174; En 21.99 metros con ancho de Río Negro. **SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 3.0000 HECTÁREAS. SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO 2.9880 HECTÁREAS**

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0009-I, de 27 de enero de 2025 queda como sigue:

- DATOS GENERALES DEL LOTE N-173-C-3:

ÁREAS/LOTES 173-C-3	TOTAL (Has)
ÁREA DEL LOTE 173-C-3 SEGÚN ESCRITURAS	3.0000
ÁREA DEL LOTE 173-c-3 SEGÚN LEVANTAMIENTO	2.9880
ÚTIL	1.6210
Estero S/N	0.0330
Protección de Estero S/N	0.5170
Río Negrito	0.1430
Protección de Río Negrito	0.4900
Calle Pública 1	0.1840

1. LOTE NRO. 173-C-3 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 173-C-3 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N° 173-C-3	TOTAL (Has)
ÚTIL	0.8550
Estero S/N	0.0040
Protección de Estero S/N	0.1870
Área del Lote 173-C-3 Fraccionado	1.0460

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 173-C-3 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 173-C-3 FRACCIONADO			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	78.00	Mts.	Con Calle B
Sur	24.36	Mts.	Con Lote N° 173-C-3-1
	2.00	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	16.64	Mts.	Con Lote N° 173-C-3-1
	35.00	Mts.	Con Lote N° 173-C-3-1
Este	186.80	Mts.	Con Camino Interno Público



Oeste	95.60	Mts.	Con Lote N° 173-C-3-1
	91.20	Mts.	Con Calle Pública 1

2. LOTE NRO. 173-C-3-1 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 173-C-3-1 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N° 173-C-3-1	TOTAL (Has)
ÚTIL	0.7660
Estero S/N	0.0290
Protección de Estero S/N	0.3300
Río Negrito	0.1430
Protección de Río Negrito	0.4900
Área del Lote 173-C-3-1 Fraccionado	1.7580

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 173-C-3-1 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 173-C-3-1 FRACCIONADO			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	24.36	Mts.	Con Lote N° 173-C-3
	2.00	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	16.64	Mts.	Con Lote N° 173-C-3
	35.00	Mts.	Con Lote N° 173-C-3
Sur	91.41	Mts.	Con Lote N° 173-C-4
Este	77.62	Mts.	Con Camino Interno Público
	11.28	Mts.	Con ancho de Río Negrito
	79.37	Mts.	Con Camino Interno Público
Oeste	117.01	Mts.	Con Lote N° 174
	10.98	Mts.	Con ancho de Río Negrito
	115.60	Mts.	Con Calle Pública 1

- CUADRO ÁREAS EXCLUIDAS (FRACCIONADO)

ÁREAS EXCLUIDAS DEL FRACCIONAMIENTO	AREA (Has)
Calle Pública 1	0.184
ÁREA TOTAL EXCLUIDAS	0.184

Artículo 2.- AUTORIZAR la Protocolización de la presente Resolución así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, para los efectos de Ley y registros pertinentes.

Artículo 3.- Notificar a la Dirección de Planificación para que proceda a solicitar el pago de las tasas administrativas correspondientes y cumplidas el pago entregue al solicitante los planos aprobados.



Artículo 4.- Notifíquese a la Dirección Jurídica que con los planos aprobados remitirá los documentos habilitantes para la protocolización en una notaría pública y la posterior inscripción ante el Registro de la Propiedad del cantón.

Artículo 5.- Dispongo la publicación en la Gaceta Municipal de la presente Resolución, en la forma establecida para el efecto.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 06 de febrero de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

