

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 050-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 Republica, 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 ibídem, 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, a través de Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000081-2024, de fecha 5 de diciembre de 2024, presentada por el señor Julio Manuel Quinde Montaña, propietario del predio signado con el Nro. 41, con Clave Catastral Nro. 1708505101003066000, ubicado en la Cooperativa La Celica, zona rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, solicita la aprobación de fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0013-M, de fecha 13 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° 41 propietario Julio Manuel Quinde Montaña, 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 0.90 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-2025-0053-I, de fecha 06 de marzo de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, 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° 41, Propietario Sr. Quinde Montaña Julio Manuel.

Que, mediante sumilla al Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0053-I, 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 **JULIO MANUEL QUINDE MONTAÑO**, predio signado con el **Nro. 41**, con Clave Catastral Nro. **1708505101003066000**, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la 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 169.95 metros con lote No. 64; En 3.47 metros Con camino de respaldo; En 126.22 metros con camino de respaldo. **SUR:** En 64.34 metros con lote No.6; En 2.14 con ancho de estero S/N-9; En 196.07 Con lote No. 7. **ESTE:** En 226.94 metros con lote No. 40; En 2.03 con ancho de estero S/N-2; En 56.57 metros con lote No. 40; En 4.26 metros con estero S/N-1; En 528.25 metros con Lote No.40; En 3.60 metros con ancho de estero S/N-4; En 728.93 metros con Lote No.40; En 26.03 metros con ancho de río pizará; En 127.19 metros con lote No.40; En 3.18 metros con ancho de derecho de vía de carretero público; En 10.59 con ancho de carretero público; En 3.18 metros con ancho de derecho de vía de carretero público; En 247.89 Con lote No. 40; En 4.03 metros con ancho de estero S/N-7; En 111.12 metros con lote No. 40. **OESTE:** En 35.23 metros con lote No. 42; En 2.55 metros con ancho de estero S/N; En 319.01 metros con lote No. 42; En 4.32 metros con ancho de estero S/N-1; En 624.78 metros Con lote No. 42; En 2.00 metros con ancho de estero S/N-5; En 303.59 metros con lote No. 42; En 28.76 metros con ancho de río pizará; En 237.87 metros con lote No. 42; En 6.48 metros Con ancho de derecho de vía de carretero público; En 21.60 metros con ancho de carretero público; En 6.48 con ancho de derecho de vía de carretero público; En 206.98 metros con lote No. 42; En 4.10 metros con ancho de estero S/N-7; En 192.88 metros con lote No. 42.-
SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 55.6620 HECTÁREAS. SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO 55.6620 HECTÁREAS

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0053-I, de fecha 06 de marzo de 2025 queda como sigue:

- **DATOS GENERALES DEL LOTE Nro. 41:**

ÁREA DEL LOTE 41 A FRACCIONAR	TOTAL (Has)
ÁREA DEL LOTE 41 SEGÚN ESCRITURAS	55.6620
ÁREA DEL LOTE 41 SEGÚN LEVANTAMIENTO	55.6620
ÚTIL	43.2210
Esteros S/N	0.0060
Protección de Esteros S/N	0.1980
Esteros S/N-1	0.1400
Protección de Esteros S/N-1	1.0390
Esteros S/N-2	0.0160
Protección de Esteros S/N-2	0.1860
Esteros S/N-3	0.0260
Protección de Esteros S/N-3	0.4920
Esteros S/N-4	0.2340
Protección de Esteros S/N-4	2.2090
Esteros S/N-5	0.0180
Protección de Esteros S/N-5	0.4030
Esteros S/N-6	0.0360
Protección de Esteros S/N-6	0.5790
Esteros S/N-7	0.1550
Protección de Esteros S/N-7	1.2740
Esteros S/N-8	0.0120



Protección de Estero S/N-8	0.2760
Esteros S/N-9	0.0230
Protección de Estero S/N-9	0.2790
Río Pizará	1.2480
Protección de Río Pizará	2.7820
Camino de Acceso	0.2490
Carretero Público	0.3540
Derecho de vía de Carretero Público	0.2070

1. LOTE NRO. 41 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 41 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES 41	ÁREA (Has)
ÚTIL	8.2490
Esteros S/N	0.0060
Protección de Estero S/N	0.1980
Esteros S/N-1	0.0750
Protección de Estero S/N-1	0.7830
Esteros S/N-2	0.0160
Protección de Estero S/N-2	0.1860
Esteros S/N-3	0.0260
Protección de Estero S/N-3	0.4920
Área del Lote 41 Fraccionado	10.0310

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 41 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 41 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	169.95	Con Lote N° 64
	3.47	Con Camino de Respaldo
	126.22	Con Camino de Respaldo
Sur	158.17	Con Estero S/N-1 siguiendo su curso
	4.74	Con ancho de Estero S/N-1
	129.62	Con Lote N° 41-1
Este	226.94	Con Lote N° 40
	2.03	Con ancho de Estero S/N-2
	56.57	Con Lote N° 40
	4.26	Con ancho de Estero S/N-1
Oeste	63.11	Con Lote N° 40
	35.23	Con Lote N° 42
	2.55	Con ancho de Estero S/N
	319.01	Con Lote N° 42

2. LOTE NRO. 41-1 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 41-1 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES 41-1	ÁREA (Has)
ÚTIL	23.6080
Protección de Estero S/N-1	0.2560



Estero S/N-4	0.2340
Protección de Estero S/N-4	2.2090
Estero S/N-5	0.0180
Protección de Estero S/N-5	0.4030
Estero S/N-6	0.0360
Protección de Estero S/N-6	0.5790
Protección de Río Pizará	1.3800
Área del Lote 41-1 Fraccionado	28.7230

**CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 41-1
(FRACCIONADO)**

LINDEROS DEL LOTE N° 41-1 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	163.51	Con Estero S/N-1 siguiendo su curso
	129.62	Con Lote N° 41
Sur	467.19	Con Río Pizará siguiendo su curso
Este	465.14	Con Lote N° 40
	3.60	Con ancho de Estero S/N-4
	728.93	Con Lote N° 40
Oeste	460.03	Con Lote N° 42
	164.75	Con Lote N° 42
	2.00	Con ancho de Estero S/N-5
	273.46	Con Lote N° 42
	49.18	Con cuchara de retorno de camino de acceso

3. LOTE NRO. 41-2 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 41-2 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES 41-2	ÁREA (Has)
ÚTIL	3.3110
Protección de Río Pizará	1.4020
Derecho de vía de Carretero Público	0.1030
Área del Lote 41-2 Fraccionado	4.8160

**CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 41-2
(FRACCIONADO)**

LINDEROS DEL LOTE N° 41-2 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	467.66	Con Río Pizará siguiendo su curso
Sur	341.61	Con Carretero Público siguiendo su trazado
Este	127.19	Con Lote N° 40
	3.18	Con ancho de derecho de vía
Oeste	252.44	Con Camino de Acceso
	6.63	Con ancho de derecho de vía

4. LOTE NRO. 41-3 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 41-3 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES 41-3	ÁREA (Has)
ÚTIL	8.0530
Estero S/N-7	0.1550
Protección de Estero S/N-7	1.2740
Estero S/N-8	0.0120
Protección de Estero S/N-8	0.2760
Estero S/N-9	0.0230
Protección de Estero S/N-9	0.2790
Derecho de vía de Carretero Público	0.1040
Área del Lote 41-3 Fraccionado	10.1760

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 41-3 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 41-3 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	349.93	Con Carretero Público siguiendo su trazado
Sur	64.34	Con Lote N° 6
	2.14	Con ancho de Estero S/N-9
	196.07	Con Lote N° 7
Este	3.18	Con ancho de derecho de vía
	247.89	Con Lote N° 40
	4.03	Con ancho de Estero S/N-7
	111.12	Con Lote N° 40
Oeste	6.48	Con ancho de derecho de vía
	206.98	Con Lote N° 42
	4.10	Con ancho de Estero S/N-7
	292.88	Con Lote N° 42

- CUADRO ÁREAS EXCLUIDAS (FRACCIONADO)

ÁREAS EXCLUIDAS DEL FRACCIONAMIENTO	AREA (Has)
Estero S/N-1	0.065
Río Pizará	1.248
Camino de Acceso	0.249
Carretero Público	0.354
ÁREA TOTAL EXCLUIDAS	1,9160

Artículo 2.- La presente autorización de fraccionamiento no otorga, por sí misma, permiso para la apertura y lastrado de los caminos de acceso con sus alcantarillas, pasos de agua, puentes y obras de arte menor. El propietario deberá obtener, previamente, los permisos municipales correspondientes para llevar a cabo dichas actividades, a fin de evitar la imposición de sanciones por incumplimiento o inobservancia de las disposiciones legales y normativas aplicables.

Artículo 3.- Los lotes fraccionados deberán conservar su vocación agrícola, no pudiendo ser destinados a fines distintos sin la debida autorización de la entidad pública competente y en el caso de que se construya una vivienda, se realizará previamente el trámite previsto en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Artículo 4.- 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 5.- 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 6.- 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 7.- 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 10 de marzo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

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