

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 049-AL-GADMPVM-2026

**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 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 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 m<sup>2</sup> 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 General Nro. 008210-2025, de fecha 17 de diciembre de 2025, presentada por Klever Favián Sarango Granda y Otros, propietarios del predio signado con el número 140-A, con clave catastral Nro. 1708505101009411000, ubicado en Cooperativa John F. Kennedy, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-UGAT-2026-0008-I, de fecha 27 de enero de 2026, suscrito por la Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación, Profesional de Gestión Ambiental y Turismo, señalando “(...)En función de la verificación realizada en campo y de la revisión de la documentación técnica actualizada presentada en el reingreso del trámite, se determina que las observaciones ambientales emitidas previamente han sido atendidas, evidenciándose la delimitación física de la franja de protección del río Caoní, la actualización de los planos conforme a lo establecido en la Ordenanza Nro. 14-2025 y la implementación de acciones iniciales de restauración y reforestación dentro de dicha franja. En consecuencia, y desde el punto de vista ambiental, se emite un pronunciamiento FAVORABLE, al no identificarse impedimentos técnicos que limiten la continuidad del trámite de fraccionamiento del predio, siempre que se mantengan las condiciones de protección y restauración verificadas dando continuidad a las acciones de regeneración con especies nativas del sector, evitando los monocultivos ”.

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-URYP-2026-0003-I, de fecha 19 de febrero de 2026, suscrito por el Ing. Daniel Alejandro Riofrío Matailo, Profesional de Gestión de Riesgos y Pétreos, señalando “(...) Con base en la inspección técnica realizada y el análisis de la información disponible, se determina que el predio objeto de estudio no presenta amenazas naturales de alto riesgo, identificándose únicamente riesgos bajos a moderados, los cuales son mitigables mediante la aplicación de medidas técnicas

preventivas. *Las condiciones topográficas, geológicas y geomorfológicas del predio son compatibles con el proceso de fraccionamiento, no evidenciándose procesos activos de remoción en masa, inundaciones recurrentes ni otros fenómenos naturales que comprometan la estabilidad del terreno”.*

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0046-I, de fecha 25 de febrero de 2026, 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 471 y 474 del COOTAD, Ordenanza Nro. 14 – 2025 de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 08 – 2021, emite Informe para trámite de fraccionamiento de propiedad de Vaca Rivas Jorge Luis, Sarango Granda Darwin Patricio, Sarango Granda Klever Favian, Sarango Granda Ximena Mercedes, del lote Nro. 140-A, ubicado en la Coop. John F. Kennedy, del cantón Pedro Vicente Maldonado.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0296-M, de fecha 26 de febrero de 2026, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido a Alcaldía, solicitando *“Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de fraccionamiento del predio N° 140-A, ubicado en la Coop. John F. Kennedy, de esta jurisdicción cantonal, de propiedad de Vaca Rivas Jorge y Otros. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2026-0046-I, emitido por el Arq. Mario Cesar Tinoco. Especialista En gestión Estratégica Cantonal en el cual se valida técnicamente la viabilidad del mencionado proyecto”.*

**Que**, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0296-M, el Doctor Freddy Roberth Arrobo Arrobo, en su calidad de Alcalde del Cantón de Pedro Vicente Maldonado, dispone que se proceda con la elaboración de la Resolución Administrativa Ejecutiva de AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DEL PREDIO.

**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 la 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.

**RESUELVE:**

**Artículo 1. APROBAR EL FRACCIONAMIENTO** del inmueble de propiedad de **VACA RIVAS JORGE LUIS, SARANGO GRANDA DARWIN PATRICIO, SARANGO GRANDA KLEVER FAVIAN y SARANGO GRANDA XIMENA MERCEDES**, de Lote Nro. 140-A, con Clave Catastral Nro. **1708505101009411000**, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0046-I, de fecha 25 de febrero de 2026, queda como sigue:

DATOS DE LOS PREDIOS A FRACCIONAR							
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (Has)	Área Levantamiento (Has)	% Variación (Máx. 5%)	IRR	Coop.	Propietario (a)
140-A	1708505101009411000	10.00	9.54	4.58	2025-245	John F. Kennedy.	Vaca Rivas Jorge Luis y Otros

**CUADRO DE ÁREAS:**

CUADRO DE ÁREAS DE LOS LOTES					
LOTES	Área ÚTIL	Área de Protección de Río Caoní	Área de camino de acceso	Área de protección de camino Público	TOTAL (Has)
LOTE Nro. 140-A	0.3115	0.8709			1.1824
LOTE Nro. 140-A-1	0.2582	0.8820			1.1402
LOTE Nro. 140-A-2	1.0896				1.0896
LOTE Nro. 140-A-3	1.0419				1.0419
LOTE Nro. 140-A-4	1.0246				1.0246
LOTE Nro. 140-A-5	1.1177				1.1177
LOTE Nro. 140-A-6	1.1131				1.1131
LOTE Nro. 140-A-7	1.1089				1.1089
ÁREA EXCLUIDA			0.6779	0.0453	0.7232
<b>TOTAL (Has)</b>					<b>9.5416</b>

**CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:**

LINDEROS DEL LOTE N° 140-A FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	En 86.11	Con Río Caoní
Sur	En 61.38	Con Lote N° 140-A-7
Este	En 129.82	Con ancho de protección de río Caoní
	En 30.82	Con longitud de curva
	En 11.09	Con camino de Acceso
Oeste	En 79.61	Con Lote N° 141
	En 136.96	Con ancho de protección de río Caoní
LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-1 FRACCIONADO		
Norte	En 69.60	Con Río Caoní



Sur	En 58.79	Con Lote N° 140-A-2
Este	En 150.55	Con ancho de protección de río Caoní
	En 23.34	Con Lote N° 140-B
Oeste	En 67.43	Con camino de Acceso
	En 7.85	Con longitud de curva
	En 129.82	Con ancho de protección de río Caoní
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-2 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 58.79	Con Lote N° 140-A-1
Sur	En 56.07	Con Lote N° 140-A-3
Este	En 190.03	Con Lote N° 140-B
Oeste	En 190.00	Con Camino de Acceso
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-3 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 56.07	Con Lote N° 140-A-2
Sur	En 53.78	Con Lote N° 140-A-4
Este	En 190.02	Con Lote N° 140-B
Oeste	En 190.00	Con Camino de Acceso
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-4 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 53.78	Con Lote N° 140-A-3
Sur	En 45.68	Con derecho de camino Público
Este	En 222.40	Con Lote N° 140-B
Oeste	En 20.45	Con longitud de curva
	En 84.25	Con Camino de Acceso
	En 101.99	Con longitud de curva
	En 15.36	Con Camino de Acceso
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-5 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 54.42	Con Lote N° 140-A-6
Sur	En 43.83	Con derecho de camino Público
Este	En 14.80	Con longitud de curva
	En 84.69	Con Camino de Acceso
	En 99.59	Con longitud de curva
	En 49.73	Con Camino de Acceso
Oeste	En 220.48	Con Camino Privado
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-6 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 55.94	Con Lote N° 140-A-7
Sur	En 54.42	Con Lote N° 140-A-5
Este	En 201.00	Con Camino de Acceso
Oeste	En 21.56	Con Camino Privado
	En 179.39	Con lote N° 141
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 140-A-7 FRACCIONADO</b>		
Norte	En 61.38	Con Lote N° 140-A
Sur	En 55.94	Con Lote N° 140-A-6
Este	En 190.00	Con Camino de Acceso
Oeste	En 190.06	Con lote N° 141

**COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:**

COORDENADAS DEL LOTE N°140-A		
Punto	Este	Norte
1	718062.68	7129.00
2	718067.31	7353.70
3	718067.95	7375.24
4	718075.51	7554.48
5	718079.27	7744.51
6	718089.92	7960.81
7	718114.97	7928.20
8	718152.06	7901.20
9	718173.71	7885.66
10	718191.36	7874.46
11	718213.50	7868.49
12	718204.68	7694.82
13	718192.77	7505.17
14	718181.29	7315.50
15	718168.71	7089.27
16	718133.77	7102.36
17	718120.23	7128.61
18	718123.49	7212.80
19	718136.67	7238.83
20	718138.02	7275.23
21	718126.83	7302.61
22	718127.57	7317.96
23	718136.76	7507.74
24	718145.95	7697.51
25	718149.21	7764.86
26	718145.78	7771.53
27	718142.09	7772.73
28	718137.65	7758.92
29	718141.12	7752.83
30	718140.58	7741.75
31	718131.39	7551.97
32	718121.67	7351.21
33	718119.27	7301.54
34	718106.50	7276.17
35	718105.17	7240.23
36	718116.01	7213.53
37	718112.74	7128.90
38	718094.83	7116.95

**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.-** Encárguese a la Comisaría Municipal que, en el ámbito de sus competencias, proceda a realizar las inspecciones conjuntas que fueren necesarias para verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente fraccionamiento. Para tal efecto, el propietario del predio estará obligado a permitir el ingreso del personal competente en cualquier día y hora hábil, aun sin necesidad de notificación previa. El incumplimiento de esta disposición será considerado como infracción administrativa, conforme lo previsto en las ordenanzas municipales vigentes, y dará lugar a la aplicación de las sanciones correspondientes.

**Artículo 5.- AUTORIZAR** la Protocolización de la presente Resolución así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para su actualización en el catastro municipal, y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, para los efectos de Ley y registros pertinentes. La Unidad de Avalúos y Catastros reportará la información gráfica de los predios en el sistema municipal de catastros.

**Artículo 6.-** 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 7.-** 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 8.-** 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 03 de marzo de 2026.

Notifíquese y cúmplase.

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