

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 054-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 472 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece: “Superficie mínima de los predios.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial. Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos”.

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 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y gestión de suelo, manifiesta: “El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural (...)”;

Que, la Codificación de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Ordenanza Nro. 14-2025. artículo 121.1 establece: “**Regularización de subdivisiones en casos especiales.-** En las

subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias, y lotes resultantes que no cumplan con el área mínima establecida en los polígonos de intervención territorial, cuyo origen sea; la sucesión por causa de muerte, partición judicial, donación entre familiares o para regularizar fraccionamientos de hasta 10 unidades, cuando estos cuenten con construcciones consolidadas en un 50% de las unidades resultantes a fraccionar; se procederá de la siguiente manera: **b)** En suelo rural; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos de 500m² como Unidad de Producción Agropecuaria UPA en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 500m² por unidad, en estos casos para la construcción el coeficiente de uso de suelo no podrá ser mayor al 35% del área útil del terreno, si el coeficiente de ocupación de suelo establecido en los PITs fuera inferior, podrá ser otorgado un coeficiente de ocupación de suelo de hasta 35% en terrenos de hasta 1000m² sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años. Para autorizar esta subdivisión en suelo urbano y rural, el área útil resultante del fraccionamiento no debe encontrarse en zonas de riesgo. No se realizarán subdivisiones en suelo que forme parte del sistema nacional de áreas protegidas, ni en territorios ancestrales.

Que, mediante Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000079-2025, de fecha 20 de noviembre de 2025, presentada por Alex René Patiño Cedeño, propietario del predio signado con el número 39-C-D-E, con clave catastral Nro. 1708505101007217000, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0235-M, de fecha 02 de diciembre de 2025, suscrito por el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual 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”. b) Con base en la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, artículo 15 literal a), en el que menciona que para el catastro rural el margen de error es de 2.00 m; una vez revisada la base de datos catastral municipal vigente y mediante lo fotointerpretado en el sistema catastral, el plano presentado CUMPLE con el margen de error aceptado. c) Se realizó la revisión del archivo de coordenadas en Excel y se procedió a su representación en el mapa de trabajo cantonal. Como resultado, se constató que las coordenadas SON CORRECTAS”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-UGAT-2026-0033-I, de fecha 24 de febrero de 2026, suscrito por la Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación, Profesional de

Gestión Ambiental y Turismo, señalando “(...) *En función del análisis técnico realizado, se emite CRITERIO FAVORABLE para el predio evaluado, al verificarse que las construcciones existentes no invaden la franja de protección del estero s/n y que no existen restricciones adicionales de conservación*”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-URYP-2026-0005-I, de fecha 24 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, 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-2026-0061-I, de fecha 05 de marzo 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 EL TRÁMITE DE FRACCIONAMIENTO DEL LOTE N° 39-C-D-E, CUYO, PROPIEDAD DEL SR. ALEX RENÉ PATIÑO CEDEÑO.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0346-M, de fecha 05 de marzo 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 lote N° 39-C-D-E, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, de esta jurisdicción cantonal, de propiedad del Sr. Alex René Patiño Cedeño. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2026-0061-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-2026-0346-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 **ALEX RENE PATIÑO CEDEÑO**, del Lote Nro. **39-C-D-E**, con Clave Catastral Nro. **1708505101007217000**, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0061-I, de fecha 05 de marzo de 2026, queda como sigue:

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 39-C-D-E (a Fraccionar)								
ÁREAS/LOTES	LOTE Nro.						Excluidas	TOTAL (Has)
	39-C-D-E	39-C-D-E-11	39-C-D-E-12	39-C-D-E-13	39-C-D-E-14	39-C-D-E-15		
TOTAL	0.0880	0.0920	0.0880	0.1580	0.1450	0.1420	0.5870	1.3000
ÚTIL	0.0880	0.0920	0.0880	0.1580	0.1450	0.1420		0.7130
Área Verde							0.0410	0.0410
Protección de Estero S/N							0.1410	0.1410
Camino							0.2040	0.2040
Derecho de Vía de Vía Calacalí - Río Blanco							0.2010	0.2010

CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:

LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	36.68	Con Camino, siguiendo su trazado
Sur	52.60	Con Lote N° 39-C-D-E-15
Este	21.25	Con Lote N° 39-C-D-E-11
Oeste	23.80	Con Camino, siguiendo su trazado
LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E-11 (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	36.73	Con Camino, siguiendo su trazado
Sur	36.40	Con Lote N° 39-C-D-E-13
Este	23.50	Con Lote N° 39-C-D-E-12
Oeste	4.50	Con Lote N° 39-C-D-E-15
	21.25	Con Lote N° 39-C-D-E



LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E-12 (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	15.86	Con Lote N° 39-C-D-E-1
Sur	16.21	Con Lote N° 39-C-D-E-13
Este	42.78	Con Urbanización Laureles 1
Oeste	23.50	Con Lote N° 39-C-D-E-11
	24.78	Con Camino, siguiendo su trazado
LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E-13 (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	36.40	Con Lote N° 39-C-D-E-11
	16.21	Con Lote N° 39-C-D-E-12
Sur	23.65	Con Derecho de vía de Vía Calacaí - Río Blanco
Este	39.55	Con Urbanización Laureles 1
Oeste	16.60	Con Área Verde
	14.52	Con Área Verde
	13.90	Con Lote N° 39-C-D-E-15
LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E-14 (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	52.16	Con Lote N° 39-C-D-E-15
	7.20	Con Lote N° 39-C-D-E-15
	7.30	Con Lote N° 39-C-D-E-15
Sur	71.74	Con Derecho de vía de Vía Calacaí - Río Blanco
Este	28.60	Con Área Verde
Oeste	24.67	Con Camino, siguiendo su trazado
LINDEROS DEL LOTE N° 39-C-D-E-15 (fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	52.60	Con Lote N° 39-C-D-E
Sur	7.82	Con Área Verde
	7.30	Con Lote N° 39-C-D-E-14
	7.20	Con Lote N° 39-C-D-E-14
	52.16	Con Lote N° 39-C-D-E-14
Este	4.50	Con Lote N° 39-C-D-E-11
	13.90	Con Lote N° 39-C-D-E-13
Oeste	29.52	Con Camino, siguiendo su trazado

COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:

COORDENADAS DEL LOTE N° 39-C-D-E (a Fraccionar)		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	721580.84	8977.40
2	721609.04	9000.60
3	721641.38	9017.47
4	721651.93	9039.21
5	721667.71	9040.83
6	721669.70	8998.09
7	721671.55	8958.58

8	721651.29	8946.37
9	721637.59	8938.11
10	721576.15	8901.06
11	721575.62	8925.73
12	721574.98	8955.24
13	721620.02	8982.40
14	721622.34	8978.54
15	721629.52	8966.64
16	721642.72	8960.59
17	721622.82	8962.60
18	721617.18	8959.20
19	721620.29	8952.66
20	721653.51	8997.34

Artículo 2.- Los predios resultantes del presente fraccionamiento serán gravados con una prohibición de enajenar por el plazo de DIEZ (10) años, contados a partir de la fecha de inscripción de la respectiva escritura pública, conforme lo previsto en el artículo 121.1 literal a) de la Codificación de la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Ordenanza Nro. 14-2025.

Artículo 3.- 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 4.- 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 5.- 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 6.- 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 2026.

Notifíquese y cúmplase.

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