

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 113-AL-GADMPVM-2026

AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO DE PREDIO RURAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala “1) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados*”;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: “*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 le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que “*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, señala “*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*”;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece “*Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*”;

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 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 Organización 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 del 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 del 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 237 establece: *“(...) Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su condición productiva, por una sola vez y en un máximo de 10 lotes. Pudiendo realizarse un segundo fraccionamiento del predio después de 10 años. Los lotes fraccionados no podrán ser subdivididos a menor área y no se podrá destinar a la construcción de viviendas, excepto por motivo de herencias a muerte de su titular; para el efecto la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a más de los requisitos que exige la normativa vigente solicitará la Posesión Efectiva, los lotes producto de este tipo de fraccionamientos no podrán ser inferiores a 1.000 metros cuadrados”*;

Que, mediante Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000054-2025, de fecha 29 de agosto de 2025, presentada por el señor Luis Eduardo Loja y cónyuge, propietario del predio signado con el número 15-3, con clave catastral Nro. 1708505101003155000, ubicado en la Cooperativa La Celica, del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0187-M, de fecha 25 de septiembre de 2025, suscrito por el 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”. 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 foto-identificado en el sistema catastral, el plano presentado CUMPLE con el margen de error aceptado. a) 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 EXACTAS”*.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-UGAT-2026-0059-I, de fecha 07 de abril de 2026, suscrito por la Ing. Geovanna Gabriela Lovato Encarnación, Profesional de Gestión Ambiental y Turismo, señalando *“(...) DETERMINACIÓN FINAL: En función de la inspección técnica realizada y del análisis de la normativa ambiental vigente, se determina que el predio N.º 15-3 cumple con las condiciones ambientales requeridas, no*

evidenciándose restricciones relacionadas con áreas protegidas o categorías de conservación. Por lo expuesto, se emite criterio técnico FAVORABLE para la Certificación Ambiental del proyecto de fraccionamiento, debiendo cumplirse las recomendaciones establecidas y respetarse la franja de protección hídrica correspondiente”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-URYP-2026-0021-I, de fecha 07 de abril de 2026, suscrito por el Ing. Daniel Alejandro Riofrío Matailo, Profesional de Gestión de Riesgos y Pétreos, señalando “(...) Durante la inspección técnica no se identificaron indicios de amenazas naturales que comprometan la estabilidad del terreno o de las viviendas existentes. En particular con lo referente a problemas de movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes), donde no se observaron grietas, hundimientos, escarpes, ni deformaciones del terreno; problemas de inundaciones, donde no se evidenciaron zonas de acumulación de agua, cauces cercanos activos ni marcas de eventos previos de inundación y por último por problemas de erosión, donde se observó que el suelo se encuentra estable, con cobertura vegetal adecuada que sirve de protección superficial. En función de 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. 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-2026-0129-I, de fecha 05 de mayo de 2026, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Profesional en Gestión Estratégica y Cooperación Internacional, que luego de revisada la documentación anexada; y al amparo de los artículos 471 y 474 del COOTAD, Art. 121.1 de la Ordenanza 14-2025 ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO, emite Informe de Aprobación de Fraccionamiento del Lote Nro. 15-3, Propiedad de Luis Loja y Cónyuge.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0626-M, de fecha 05 de mayo 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° 15-3, ubicado en la Cooperativa La Celica del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad del Sr. Luis Eduardo Loja y Sra. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2026-0129-I, emitido por el Arq. Mario Tinoco - Profesional en Gestión Estratégica y Cooperación Internacional, en el cual se valida técnicamente la viabilidad del mencionado proyecto”.

Que, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0626-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, Uso y 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 **LUIS EDUARDO LOJA y CÓNYUGE**, del **Lote Nro. 15-3**, con Clave Catastral Nro. **1708505101003155000**, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0129-I, de fecha 05 de mayo de 2026, queda como sigue:

- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE LOS PREDIOS A FRACCIONAR							
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (Has)	Área Levantamiento (Has)	% Variación máx. 7.5%	IRR	Coop.	Propietario
15-3	1708505101003155000	2.0335	1.8920	6.96	2025-220	La Celica	Loja Luis Eduardo y Sra. 1101485363 / 0907163604

- CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 15-3 (A FRACCIONAR)				
ÁREAS/LOTES	LOTE N°		Excluidas	TOTAL (Has)
	15-3	15-3-1		
TOTAL	0.9290	0.9290	0.0340	1.8920
ÚTIL	0.8480	0.9290		1.7770
Protección de Río Silanche Chico	0.0810			0.0810
Camino Público			0.0340	0.0340

- CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:

LINDEROS DEL LOTE N° 15-3 (Fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	19.09	Con Río Silanche Chico siguiendo su curso
Sur	82.27	Con Lote N° 15-3-1
Este	59.53	Con Lote N° 15-4
	7.87	Con ancho de Camino Público
	122.61	Con Lote N° 15-2
Oeste	111.95	Con Camino Público siguiendo su trazado
	18.15	Con Lote N° 15
	7.68	Con ancho de Camino Público
	4.81	Con Lote N° 14
	49.82	Con Lote N° 14
LINDEROS DEL LOTE N° 15-3-1 (Fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	82.27	Con Lote N° 15-3
Sur	15.67	Con Lote N° 7
	100.14	Con Lote N° 8
Este	95.71	Con Lote N° 15-2
Oeste	29.78	Con Lote N° 15
	20.52	Con Lote N° 15
	2.41	Con ancho de Camino Público
	44.47	Con Camino Público

- COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:

COORDENADAS DEL LOTE N° 15-3 (a Fraccionar)		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	715340.57	16655.24
2	715359.43	16657.27
3	715346.74	16599.11
4	715345.06	16591.42
5	715313.98	16472.82
6	715289.73	16380.23
7	715275.75	16385.26
8	715180.73	16419.38
9	715196.35	16444.73
10	715207.73	16461.81
11	715209.70	16460.42
12	715235.29	16496.79
13	715293.24	16591.18
14	715301.22	16607.48
15	715304.60	16614.38
16	715306.72	16618.70

- CONSTRUCCIONES EXISTENTES:

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN					
Cod	Tipo	Ubicación	Área m2	Materiales	Año
CS01	Vivienda	Lote N° 15-3	161.80	Bloque/zinc	2016
CS02	Vivienda	Lote N° 15-3-1	76.30	Bloque/zinc	2018

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.- 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 4.- Los lotes fraccionados deberán conservar su vocación agrícola, no pudiendo ser destinados a fines distintos sin la debida autorización de la entidad pública, debiendo realizarse previamente el trámite previsto en la Ordenanza del Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Artículo 5.- 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 6.- 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 7.- Notificar a la Dirección de Planificación para que proceda a solicitar el pago de las tasas administrativas correspondientes y una vez cumplido el pago, entregue al solicitante los planos aprobados.

Artículo 8.- 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 9.- 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 mayo de 2026.

Notifíquese y cúmplase.

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

