

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 026-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, mediante Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000001-2025, de fecha 10 de enero de 2025, presentada por el señor Jorge Esteban Valladares Sandoval y otro, propietario del predio signado con el Nro. 14-3, con Clave Catastral Nro. 1708505101006152000, ubicado en la Cooperativa Agrícola Río Amazonas, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, solicita la aprobación de fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0030-M, de fecha 27 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° 14-3 propietario Jorge Esteban Valladares Sandoval y Cesar Miguel Valladares Sandoval, 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 1.56 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-2025-0016-I, de fecha 31 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° 14-3, Propietario Sr. Valladares Sandoval Jorge Esteban y Otros.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0061-M, de fecha 06 de febrero de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido a Alcaldía, señalando “Con el objetivo de dar continuidad al proceso de aprobación del proyecto de fraccionamiento del predio N° 14-3, ubicado en la Cooperativa Río Amazonas, en la zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, de propiedad del Sr. Jorge Esteban Valladares Sandoval y otros, me permito adjuntar el expediente digital correspondiente, que incluye el informe N° GADMPVM-PYT-2025-0016-I. En este informe, el Arq. Carlos Xavier Reina Zambrano, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, aprueba el proyecto de fraccionamiento del predio mencionado (...)”.

Que, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0061-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 **JORGE ESTEBAN VALLADARES SANDOVAL** y **CESAR MIGUEL VALLADARES SANDOVAL**, del Lote de terreno signado con el número **14-3** con Clave Catastral Nro. **1708505101006152000**, ubicado en la Cooperativa Río Amazonas, 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 218.49 metros con Río Pitsará siguiendo su rumbo; En 7.40 metros con ancho de camino interno público; En 54.70 metros con Río Pitsará siguiendo su rumbo.-

SUR: En 239.47 metros con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado; En 17,69 metros con ancho de camino interno público; En 47.21 metros con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado.- **ESTE:** En 243.36 metros con lote 14-2; En 3.11 metros con ancho de derecho de vía.- **OESTE:** En 204.60 metros con lote 13; En 3.49 metros con ancho de derecho de vía.- **SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 6.5960 HECTÁREAS. SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO 6.5960 HECTÁREAS.**

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0016-I, de 31 de enero de 2025 queda como sigue:

- DATOS GENERALES DEL LOTE:

ÁREAS/LOTES N° 14-3	TOTAL (Has)
ÁREA DEL LOTE 14-3 SEGÚN ESCRITURAS	6.5960
ÁREA DEL LOTE 14-3 SEGÚN LEVANTAMIENTO	6.5960
ÚTIL	5.4840
Protección de Río Pitsará	0.8180
Camino Interno Público	0.1960
Derecho de Vía	0.0840
Sendero Peatonal	0.0140

1. LOTE NRO. 14-3 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 14-3 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N 14-3	TOTAL (Has)
ÚTIL	1.3870
Protección de Río Pitsará	0.3640
Derecho de Vía	0.0250
Área del Lote 14-3 Fraccionado	1.7760



CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 14-3
(FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 14-3 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	120.73	Con Río Pitsará siguiendo su curso
Sur	84.47	Con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado
	50.00	Con Lote N° 14-3-1
	49.24	Con Lote N° 14-3-2
Este	170.78	Con Lote N° 14-3-1
	4.41	Con ancho de derecho de Vía
Oeste	204.60	Con Lote N° 13
	3.49	Con ancho de derecho de Vía

2. LOTE NRO. 14-3-1 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 14-3-1 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N° 14-3-1	TOTAL (Has)
ÚTIL	0.9800
Derecho de Vía	0.0200
Área del Lote 14-3-1 Fraccionado	1.0000

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 14-3-1
(FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 14-3-1 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	50.00	Con Lote N° 14-3
Sur	66.92	Con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado
	215.54	Con Lote N° 14-3-2
Este	3.32	Con ancho de derecho de Vía
	170.78	Con Lote N° 14-3
Oeste	4.41	Con ancho de derecho de Vía

3. LOTE NRO. 14-3-2 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 14-3-2 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N° 14-3-2	TOTAL (Has)
ÚTIL	2.0520
Protección de Río Pitsará	0.2920
Derecho de Vía	0.0280
Área del Lote 14-3-2 Fraccionado	2.3720

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 14-3-2
(FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 14-3-2 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	97.71	Con Río Pitsará siguiendo su curso
Sur	94.09	Con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado

Este	246.88	Con Camino Interno Público
	3.05	Con ancho de derecho de Vía
Oeste	49.24	Con Lote N° 14-3
	215.54	Con Lote N° 14-3-1
	3.32	Con ancho de derecho de Vía

4. LOTE NRO. 14-3-3 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 14-3-3 (FRACCIONADO)

ÁREAS/LOTES N° 14-3-3	TOTAL (Has)
ÚTIL	1.0650
Protección de Río Pitsará	0.1400
Derecho de Vía	0.0110
Área del Lote 14-3-3 Fraccionado	1.2160

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 14-3-3 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 14-3-3 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	36.97	Con Sendero Peatonal siguiendo su trazado
	19.60	Con Río Pitsará siguiendo su curso
Sur	33.18	Con Vía San Vicente de Andoas - El Cisne siguiendo su trazado
Este	243.36	Con Lote N° 14-2
	3.11	Con ancho de derecho de Vía
Oeste	226.01	Con Camino Interno Público
	19.95	Con Camino Interno Público
	5.80	Con ancho de derecho de Vía

- CUADRO ÁREAS EXCLUIDAS (FRACCIONADO)

ÁREAS EXCLUIDAS DEL FRACCIONAMIENTO	AREA (Has)
Protección de Río Pitsará	0.0220
Camino Interno Público	0.1960
Sendero Peatonal	0.0140
ÁREA TOTAL EXCLUIDAS	0.2320

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 07 de febrero de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

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

