

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 182-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 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 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 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 de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000044-2025, de fecha 09 de julio de 2025, presentada por Luis Fernando Jimenez Sotomayor, propietario del predio signado con el número 1-A, con clave catastral Nro. 1708505101008324000, ubicado en Cooperativa Nueva Aurora, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

**Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0057-I, de fecha 01 de septiembre de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, 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-PYT-2025-0214-I, de fecha 02 de septiembre 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 COOTAD, emite Informe de Fraccionamiento para el predio N° 1-A a nombre de Sr. Luis Fernando Jiménez Sotomayor ubicado en la Coop. Nueva Aurora.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0622-M, de fecha 02 de septiembre de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, 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° 1-A, ubicado en la Coop. La Nueva Aurora, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad del Sr. Luis Fernando Jiménez Sotomayor. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0214-I, emitido por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, en el cual se valida técnicamente la viabilidad del mencionado proyecto”*.

**Que**, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0622-M, el Doctor Freddy Robert 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 del señor **LUIS FERNANDO JIMENEZ SOTOMAYOR**, de **Lote Nro. 1-A**, con Clave Catastral Nro. **1708505101008324000**, ubicado en la Cooperativa Nueva Aurora, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0214-I, de fecha 02 de septiembre de 2025, queda como sigue:



**DATOS DE LOS PREDIOS A FRACCIONAR**

Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (Has)	Área Levantamiento (Has)	% Variación (Máx. 3 %)	IRR	Coop.	Propietario (a)
1-A	1708505101008324000	76.4600	76.9073	0.59	2025-163	Nueva Aurora	Jiménez Sotomayor Luis Fernando. 1706290044

**CUADRO DE ÁREAS:**

**CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 1-A**

ÁREAS DEL LOTE 1-A (Has)	LOTE N° 1-A	LOTE N° 1-A-1	LOTE N° 1-A-2	LOTE N° 1-A-3	LOTE N° 1-A-4	LOTE N° 1-A-5	LOTE N° 1-A-6	LOTE N° 1-A-7	Excluidos	TOTAL (Has)
TOTAL	8.6275	10.6351	7.5000	9.8180	9.1000	10.3039	9.2187	9.8780	1.8261	76.9073
ÚTIL	7.7860	8.9355	7.3250	9.7426	8.2100	9.3549	8.3231	8.8798		68.5569
Estero SN	0.0496									
Protección Estero SN	0.7919									
Estero SN 1									0.0441	
Protección Estero SN 1	0.4040	0.3431								
Estero SN 2		0.0714								
Protección Estero SN 2		1.1902								
Estero SN 3									0.1193	
Protección Estero SN 3					0.8900	0.9490				
Estero SN 4									0.0457	
Protección Estero SN 4							0.4478	0.4511		
Estero SN 5										
Protección Estero SN 5							0.4478	0.4511		
Vía Pública PVM-Nueva Aurora									0.6000	
Derecho de vía pública PVM Nueva Aurora		0.0949		0.0754				0.0960		
Vía Pública El Progreso										
Derecho de vía pública El Progreso		0.1213	0.1750	0.2882	0.0191					
Vía Pública Barrio Lindo										
Derecho de vía pública Barrio Lindo					0.1826					
Camino Interno 1									0.2770	
Camino Interno 2									0.2320	
Camino Interno 3									0.5080	



**CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:**

<b>LINDEROS DEL LOTE N° 1-A</b>		
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>
Norte	117.64	Con Lote N° 149
	2.26	Con ancho de estero S/N
	171.13	Con Lote N° 149
Sur	163.89	Con Lote N° 1-A-2
	7.61	Con ancho de camino interno 1
	119.61	Con Lote N° 1-A-2
Este	223.69	Con estero S/N 1 siguiendo su curso
	29.96	Con Lote N° 1-A-1
Oeste	236.04	Con Lote N° 213
	2.14	Con ancho de estero S/N
	135.80	Con Lote N° 213
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-1</b>		
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>
Norte	140.99	Con Lote N° 149-C
	94.53	Con camino de respaldo siguiendo su trazado
	2.41	Con ancho de estero S/N 2
	199.15	Con camino de respaldo siguiendo su trazado
	2.36	Con camino de respaldo siguiendo su trazado
	7.04	Con ancho de derecho de vía pública PVM -Nueva Aurora
Sur	78.31	Con Lote N° 1-A-2
	7.60	Con ancho de camino interno 2
	2.18	Con camino interno 2 siguiendo su trazado
	8.41	Con ancho de derecho de vía pública El Progreso
	298.79	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	10.59	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
Este	218.81	Con vía pública PVM - Nueva Aurora siguiendo su trazado
Oeste	195.61	Con estero S/N 1 siguiendo su curso
	29.96	Con Lote N° 1-A
	161.34	Con camino interno 2 siguiendo su trazado
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-2</b>		
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>
Norte	163.89	Con Lote N° 1-A
	7.61	Con ancho de camino interno 1
	119.61	Con Lote N° 1-A
	78.31	Con Lote N° 1-A-1
Sur	249.98	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	20.03	Con ancho de camino interno 1
	178.57	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	8.41	Con ancho de derecho de vía pública El Progreso
	2.18	Con camino interno 2 siguiendo su trazado
Este	161.34	Con camino interno 2 siguiendo su trazado
Oeste	346.06	Con Lote N° 213
	7.18	Con ancho de derecho de vía pública El Progreso



### LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-3

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	340.29	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	23.35	Con ancho de camino interno 3
	251.93	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	11.78	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
Sur	4.87	Con ancho de derecho de vía pública El Progreso
	216.62	Con Lote N° 1-A-4
	150.02	Con Lote N° 1-A-5
	8.03	Con ancho de camino interno 3
	131.83	Con Lote N° 1-A-6
	216.20	Con Lote N° 1-A-7
	5.84	Con ancho de derecho de vía pública PVM - Nueva Aurora
Este	188.50	Con vía pública PVM - Nueva Aurora siguiendo su trazado
Oeste	117.89	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado

### LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-4

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	4.87	Con ancho de derecho de vía pública El Progreso
	216.62	Con Lote N° 1-A-3
Sur	4.00	Con ancho de derecho de vía pública Barrio Lindo
	134.58	Con Lote N° 264
Este	48.38	Con Lote N° 1-A-5
	557.78	Con estero SN /3 siguiendo su trazado
Oeste	47.08	Con vía pública El Progreso siguiendo su trazado
	456.55	Con vía pública Barrio Lindo siguiendo su trazado

### LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-5

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	150.02	Con Lote N° 1-A-3
Sur	39.86	Con estero S/N 3 siguiendo su trazado
	152.21	Con Lote N° 264
Este	481.75	Con camino interno 3 siguiendo su trazado
	21.06	Con camino interno 3 siguiendo su trazado
	107.69	Con Lote N° 1-A-6
Oeste	48.38	Con Lote N° 1-A-4
	555.12	Con estero S/N 3 siguiendo su trazado

### LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-6

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	131.83	Con Lote N° 1-A-3
Sur	42.61	Con Lote N° 264
	323.20	Con estero SN 5 siguiendo su trazado
Este	186.36	Con Lote N° 1-A-7
	232.13	Con estero SN /4 siguiendo su trazado
Oeste	481.75	Con camino interno 3 siguiendo su trazado
	21.06	Con camino interno 3 siguiendo su trazado
	107.69	Con Lote N° 1-A-5

### LINDEROS DEL LOTE N° 1-A-7

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
---------------	------------------	---------



Norte	216.20	Con Lote N° 1-A-3
	5.84	Con ancho de derecho de vía pública PVM - Nueva Aurora
Sur	364.67	Con estero S/N 5 siguiendo su trazado
	4.01	Con ancho de derecho de vía pública PVM - Nueva Aurora
Este	293.23	Con vía pública PVM - Nueva Aurora siguiendo su trazado
Oeste	186.36	Con Lote N° 1-A-6
	230.84	Con estero S/N 4 siguiendo su trazado

### COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:

LINDEROS DEL LOTE N° 1-A		
Punto	E	N
1	716173.85	7799.251
2	716280.374	7749.337
3	716282.42	7748.385
4	716437.381	7675.767
5	716445.317	7648.322
6	716669.263	7575.396
7	716671.6	7574.805
8	716863.248	7529.33
9	716865.272	7528.399
10	716868.369	7522.216
11	716869.303	7303.196
12	716864.121	7296.063
13	716863.221	7287.659
14	716871.802	7281.425
15	716932.653	7111.6
16	716926.818	7111.423
17	717026.687	6839.107
18	717024.289	6835.897
19	716699.391	6695.903
20	716697.389	6694.665
21	716498.308	6492.378
22	716457.65	6505.14
23	716312.31	6547.681
24	716271.838	6559.624
25	716142.671	6597.419
26	716138.832	6598.542
27	716173.273	7050.319
28	716174.09	7053.724
29	716176.78	7072.04
30	716176.746	7079.217
31	716175.119	7425.269
32	716174.658	7561.068
33	716174.651	7563.211
34	716338.854	7585.741
35	716345.989	7585.699
36	716342.366	7602.88
37	716339.004	7427.079
38	716346.61	7426.914
39	716465.742	7461.679



40	716548.827	7548.883
41	716555.989	7548.68
42	716552.339	7566.022
43	716466.106	7431.734
44	716544.375	7434.874
45	716551.961	7435.248
46	716827.265	7322.886
47	716266.886	7188.673
48	716351.751	7250.641
49	716348.761	7245.067
50	716361.139	7254.544
51	716367.12	7252.894
52	716551.401	7274.196
53	716559.038	7274.03
54	716543.926	7267.394
55	716550.402	7271.153
56	716559.788	7270.8
57	716566.537	7266.543
58	716590.278	7258.265
59	716596.96	7254.17
60	716613.63	7258.098
61	716607.05	7254.145
62	716199.547	7091.945
63	716204.417	7092.068
64	716420.964	7097.54
65	716570.938	7101.218
66	716578.943	7101.309
67	716710.723	7104.849
68	716414.11	7049.647
69	716668.658	6923.297
70	716485.74	6627.06
71	716492.507	6624.766
72	716483.755	6609.614

**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 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 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 02 de septiembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

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