

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 185-AL-GADMPVM-2025

**AUTORIZACIÓN
FRACCIONAMIENTO DE PREDIO RURAL**

C O N S I D E R A N D O:

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, subsidiariedad, 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 ibidem, 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 contenido: 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 contenido 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. 000049-2025, de fecha 14 de julio de 2025, presentada por Luis Antonio Aguilar Elizalde, propietario del predio signado con el número 8, con clave catastral Nro. 1708505101003105000, ubicado en Cooperativa La Celica, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0042-I, de fecha 31 de julio 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. 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 EXACTAS.*”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0208-I, de fecha 28 de agosto 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°8 a nombre del Sr. Aguilar Elizalde Luis Antonio, ubicado en la Coop. La Celica.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0615-M, de fecha 29 de agosto 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° 8, ubicado en la Coop. La Celica, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad del Sr. Aguilar Elizalde Luis Antonio. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0208-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-2025-0615-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 Robert 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 ANTONIO AGUILAR ELIZALDE**, de **Lote Nro. 8**, con Clave Catastral Nro. **1708505101003105000**, ubicado en la Cooperativa La Celica, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0208-I, de fecha 28 de agosto de 2025, queda como sigue:

DATOS TÉCNICOS.-

DATOS DE LOS PREDIOS A FRACCIONAR							
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (Has)	Área Levantamiento (Has)	% Variación (Máx. 3 %)	IRR	Coop.	Propietario
8	1708505101003105000	14.2835	14.7120	3.00	2025-145	La Celica	Aguilar Elizalde Luis Antonio 1712445749

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 8 (A Fraccionar)						
ÁREAS/LOTES	8	8-1	8-2	8-3	8-4	Excluidas
TOTAL	9.8310	1.0000	1.0000	1.0080	1.5440	0.3290
ÚTIL	8.4840	0.7500	0.5800	0.6180	1.2280	
Protección de Río Silanche Chico	1.1550					1.1550
Estero S/N		0.0370	0.0490	0.3460		0.0440
Protección de Estero S/N	0.1920	0.2130	0.3710	0.0440	0.1890	
Estero S/N-1					0.0150	0.0150
Protección de Estero S/N-1					0.1120	0.1120
Camino de Acceso-2						0.2850
						0.2850

CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:

LINDEROS DEL LOTE N° 8 (Fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	17.07	Con Lote N° 12
	125.00	Con Lote N° 12
	392.90	Con Río Silanche Chico siguiendo su curso
Sur	55.90	Con Lote N° 8-1
	300.48	Con Camino de Acceso-2 siguiendo su trazado
Este	11.24	Con Lote N° 14
	13.15	Con Lote N° 14
	22.62	Con Lote N° 14
	10.04	Con Lote N° 14
	36.97	Con Lote N° 14
	61.52	Con Lote N° 14
	76.74	Con Lote N° 14
	7.80	Con Lote N° 14
Oeste	79.55	Con Lote N° 14
	122.05	Con Estero S/N siguiendo su curso
	58.28	Con Lote N° 12
	38.45	Con Lote N° 12
	9.55	Con Lote N° 12
	18.61	Con Lote N° 12
	51.08	Con Lote N° 12
LINDEROS DEL LOTE N° 8-1 (Fraccionado)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	65.00	Con Camino de Acceso-2

Amigable y productivo!

	55.90	Con Lote N° 8
Sur	82.05	Con Lote N° 9
Este	74.73	Con Lote N° 14
	15.15	Con Lote N° 14
	4.42	Con ancho de Estero S/N
	10.64	Con Lote N° 14
	15.16	Con Lote N° 8-2
Oeste	4.35	Con ancho de Estero S/N
	77.,84	Con Lote N° 8-2

LINDEROS DEL LOTE N° 8-2 (Fraccionado)

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	102.75	Con Camino de Acceso-2
Sur	8.48	Con Lote N° 9
	94.27	Con Lote N° 10
Este	77.84	Con Lote N° 8-1
	4.35	Con ancho de Estero S/N
	15.16	Con Lote N° 8-1
Oeste	76.02	Con Lote N° 8-3
	4.18	Con ancho de Estero S/N
	17.13	Con Lote N° 8-3

LINDEROS DEL LOTE N° 8-3 (Fraccionado)

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	113.73	Con Camino de Acceso-2
Sur	102.75	Con Lote N° 10
Este	17.13	Con Lote N° 8-2
	4.18	Con ancho de Estero S/N
	76.02	Con Lote N° 8-2
Oeste	76.58	Con Lote N° 8-4
	5.97	Con ancho de Estero S/N
	18.44	Con Estero S/N siguiendo su curso

LINDEROS DEL LOTE N° 8-4 (Fraccionado)

P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	31.95	Con Lote N° 5
	39.95	Con Lote N° 5
Sur	15.28	Con Lote N° 11
	4.00	Con ancho de Estero S/N-1
	87.46	Con Lote N° 11
Este	86.74	Con Estero S/N siguiendo su curso
	8.72	Con ancho de Camino de Acceso-2
	26.12	Con Estero S/N siguiendo su curso
	76.58	Con Lote N° 8-3
Oeste	27.22	Con Lote N° 5
	4.07	Con ancho de Estero S/N-1
	63.31	Con Lote N° 5
	7.62	Con ancho de Camino de Acceso-2
	66.73	Con Lote N° 5

COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACTIONADO:

COORDENADAS DEL LOTE N° 8 (a Fraccionar)					
PUNTO	ESTE	NORTE	PUNTO	ESTE	NORTE
1	714884.90	16903.62	26	714609.66	16653.34
2	714898.82	16893.75	27	714635.05	16711.32

3	715023.66	16887.39	28	714638.11	16718.30
4	715203.68	16790.72	29	714664.87	16779.43
5	715195.62	16782.88	30	714695.27	16789.27
6	715184.18	16776.41	31	714733.19	16776.72
7	715163.22	16784.91	32	714737.76	16775.20
8	715153.81	16781.41	33	714755.50	16802.17
9	715130.12	16753.03	34	714809.42	16824.27
10	715079.96	16717.41	35	714846.00	16836.12
11	715080.11	16640.67	36	714846.37	16845.66
12	715087.34	16637.74	37	714855.34	16861.96
13	715038.28	16575.12	38	714717.34	16693.93
14	714991.20	16517.09	39	714712.93	16695.45
15	714980.44	16506.42	40	714714.88	16686.95
16	714977.30	16503.31	41	714719.42	16685.38
17	714969.74	16495.81	42	714724.96	16667.80
18	714892.20	16522.63	43	714723.01	16662.16
19	714884.19	16525.40	44	714819.94	16628.08
20	714795.10	16556.23	45	714821.31	16632.02
21	714697.98	16589.79	46	714826.91	16648.21
22	714615.33	16618.37	47	714985.45	16593.39
23	714611.55	16619.68	48	714924.02	16614.63
24	714597.11	16624.67	49	714898.58	16541.06
25	714608.03	16649.61	50	714897.15	16536.95

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 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 11 de septiembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

