

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 195-AL-GADMPVM-2025

**AUTORIZACIÓN  
FRACCIONAMIENTO DE PREDIO URBANO**

**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 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: a) En suelo urbano; podrá autorizarse el fraccionamiento con lotes mínimos de 72m<sup>2</sup> en máximo 10 unidades, siempre y cuando los lotes resultantes no tengan afectaciones, garantizando un área útil de por lo menos 72m<sup>2</sup> por unidad, el área verde podrá ser pagada en dinero siempre que se realice la correspondiente declaratoria de zona de interés social. En este tipo de fraccionamientos se podrá permitir hasta un 80% del coeficiente de ocupación de suelo por planta sin necesidad de pagar concesión onerosa de derechos, de acuerdo con lo que determine la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en el correspondiente informe referente a la imagen urbana y forma de ocupación del contexto. Los predios resultantes serán gravados con una prohibición de enajenar de 10 años”;***

**Que**, mediante Solicitud de Aprobación de Fraccionamiento Nro. 000043-2025, de fecha 09 de julio de 2025, presentada por Carmita De Jesús Carrión Pardo y Herederos de Luis Humberto Jiménez Cueva, propietario del predio signado con el número 236 Mz. 06, con clave catastral Nro. 1708500301006009000, ubicado en el Recinto La Celica, del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0148-M, de fecha 01 de agosto 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-2025-0231-I, de fecha 17 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 y la Ordenanza 14-2025 CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO NRO. 08-2021, emite Informe de Fraccionamiento propiedad de la Sra. Carmita De Jesús Carrión Pardo y Herederos del Sr. Jiménez Cueva Luis Humberto, en el predio N° 236 ubicado en el Recinto La Célica.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0663-M, de fecha 17 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° 236 ubicado en el centro poblado del Recinto La Célica del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad de la Sra. Carmita De Jesús Carrión Pardo y Herederos del Sr Luis Humberto Jiménez Cueva. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0231-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-2025-0663-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 de la señora **CARMITA DE JESÚS CARRIÓN PARDO** y **HEREDEROS DE LUIS HUMBERTO JIMÉNEZ CUEVA**, del **Lote Nro. 236**, con Clave Catastral Nro.

**1708500301006009000**, ubicado en el Recinto La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0231-I, de fecha 17 de septiembre de 2025, queda como sigue:

**MEDICIÓN ETAM:**

DATOS DEL PREDIO A FRACCIONAR							
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (m2)	Área Levantamiento (m2)	% Variación (Máx. 3 %)	IRR	Ubicación	Propietario (a)
236	1708500301006009000	864.10	862.50	0.19	2025-123	Recinto La Celica	Carmita De Jesús Carrión Pardo y Herederos del Sr. Jiménez Cueva Luis Humberto.

**- CUADRO DE ÁREAS:**

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 236 (a Fraccionar)			
ÁREAS/LOTE	LOTE N° 236	LOTE N° 236-A	TOTAL (m2)
<b>TOTAL</b>	525.70	336.80	862.50
<b>ÚTIL</b>	525.70	336.80	862.50

**- CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACCIONADO:**

LINDEROS DEL LOTE N° 236 (Fraccionado)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	33.60	Mts.	Con Lote N° 235
Sur	34.45	Mts.	Con Lote N° 236-A
Este	15.45	Mts.	Con Lote N° 230
Oeste	15.47	Mts.	Con Vía Principal
LINDEROS DEL LOTE N° 236- A (Fraccionado)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	34.45	Mts.	Con Lote N° 236
Sur	35.00	Mts.	Con Lote N° 237
Este	9.70	Mts.	Con Lote N° 230
Oeste	9.70	Mts.	Con Vía Principal

**- COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:**

COORDENADAS DEL LOTE N° 236		
PUNTO	ESTE	NORTE
1	714294.44	18181.93
2	714324.42	18197.09
3	714331.39	18183.31
4	714335.77	18174.65
5	714304.54	18158.86
6	714300.65	18167.76



**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 de Asesoría 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 24 de septiembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.-

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

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