

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 207-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 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. 000069-2025, de fecha 03 de octubre de 2025, presentada por Gabriel Isidro Lara Segura, propietario del predio signado con el número 227, con clave catastral Nro. 1708505101009071000, ubicado en Cooperativa John F. Kennedy, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha, solicitando la Aprobación de Fraccionamiento de dicho lote;

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0072-I, de fecha 13 de octubre 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-2025-0252-I, de fecha 14 de octubre 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° 227, propiedad del Sr. Gabriel Isidro Lara Segura y Sra. ubicado en la Coop. John F. Kennedy Sector el Progreso.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0729-M, de fecha 14 de octubre de 2025, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido a Alcaldía, solicitando “*Me permite dirigirme a usted con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de fraccionamiento del Predio Nro.227 ubicado en la Coop. John F Kennedy a nombre del Sr. Lara Segura Gabriel Isidro y Sra. Dicho requerimiento se fundamenta en el informe favorable Nro. GADMPVM-2025-0252-I, emitido por el Arq. Mario Cesar 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-2025-0729-M, el Doctor Freddy Robert Arrobo Arrobo, en su calidad de Acalde 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 **GABRIEL ISIDRO LARA SEGURA** y **CÓNYUGE**, de **Lote Nro. 227**, con Clave Catastral Nro. **1708505101009071000**, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0252-I, de fecha 14 de octubre de 2025, queda como sigue:

### CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 227 (A Fraccionar)													
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 227											Excluidas	TOTAL ( Has )
	227	227-1	227-2	227-3	227-4	227-5	227-6	227-7	227-8	227-9			
<b>TOTAL</b>	39.1160	1.0130	1.6960	1.0050	1.0630	1.0510	1.0000	2.6400	1.1480	1.1440	1.1977	52.0737	
<b>ÚTIL</b>	35.0560	1.0130	1.1160	0.8410	0.5240	0.8310	1.0000	2.6400	1.1280	1.1150		45.2640	
Estero S/N	0.2950											0.2950	
Protección de Estero S/N	1.9290											1.9290	
Estero S/N-1	0.1040											0.1040	
Protección de Estero S/N-1	1.0420											1.0420	
Estero S/N-2	0.0860										0.4527	0.5387	
Protección de Estero S/N-2	0.6040		0.5800	0.1640	0.5390	0.2200						2.1070	
Derecho de vía de Carretero Público										0.0200	0.0290		0.0490
Camino Interno de Acceso												0.6110	0.6110
Camino de Acceso 1												0.1340	0.1340

### CUADRO DE LINDEROS LOTE FRACTIONADO:

LINDEROS DEL LOTE N° 227 (Fraccionado)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero	
Norte	149.67	Mts.	Con Lote N° 171
	190.36	Mts.	Con Lote N° 170
Sur	20.69	Mts.	Con Camino Interno de Acceso
	10.00	Mts.	Con ancho de Estero S/N-2
	8.00	Mts.	Con ancho de Camino Interno de Acceso
	185.56	Mts.	Con Estero S/N-2, siguiendo su curso
	64.68	Mts.	Con Lote N° 227-2
	11.40	Mts.	Con ancho de Camino Interno de Acceso
	34.13	Mts.	Con Camino Interno de Acceso, siguiendo su trazado
	8.02	Mts.	Con ancho de Camino Interno de Acceso
	111.12	Mts.	Con Lote N° 227-1
	264.49	Mts.	Con Lote N° 226
Este	6.29	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	239.80	Mts.	Con Lote N° 226
	216.50	Mts.	Con Lote N° 226
	3.16	Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	426.97	Mts.	Con Lote N° 226
	84.48	Mts.	Con Lote N° 226
	41.14	Mts.	Con Lote N° 278
	10.67	Mts.	Con ancho de Estero S/N-2
	76.22	Mts.	Con Lote N° 278
	110.39	Mts.	Con Lote N° 228
Oeste	84.50	Mts.	Con Lote N° 228
	85.49	Mts.	Con Lote N° 228
	120.71	Mts.	Con Lote N° 228
	28.30	Mts.	Con Lote N° 228
	3.42	Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	36.71	Mts.	Con Lote N° 228
	534.16	Mts.	Con Lote N° 228
	15.37	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	315.66	Mts.	Con Lote N° 228

<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-1 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	111.12	Mts.	Con Lote N° 227
Sur	165.69	Mts.	Con Lote N° 227-2
Este	26.55	Mts.	Con Camino Interno de Acceso
Oeste	147.00	Mts.	Con Lote N° 228
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-2 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	165.69	Mts.	Con Lote N° 227-1
Sur	261.71	Mts.	Con Estero S/N-2, siguiendo su curso
Este	21.95	Mts.	Con Camino Interno de Acceso
	64.68	Mts.	Con Lote N° 227
Oeste	115.32	Mts.	Con Lote N° 228
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-3 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	82.59	Mts.	Con Estero S/N-2, siguiendo su curso
Sur	66.30	Mts.	Con Lote N° 227-7
Este	70.54	Mts.	Con Lote N° 227-4
	17.40	Mts.	Con ancho de Camino Interno de Acceso 1
	64.55	Mts.	Con Lote N° 227-6
Oeste	17.64	Mts.	Con Lote N° 228
	14.23	Mts.	Con Lote N° 228
	24.97	Mts.	Con Lote N° 228
	66.47	Mts.	Con Lote N° 228
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-4 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	272.09	Mts.	Con Estero S/N-2, siguiendo su curso
Sur	72.67	Mts.	Con Camino Interno de Acceso 1, siguiendo su trazado
Este	143.59	Mts.	Con Lote N° 227-5
Oeste	70.54	Mts.	Con Lote N° 227-3
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-5 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	103.27	Mts.	Con Estero S/N-2, siguiendo su curso
Sur	7.85	Mts.	Con curvatura del camino de acceso 1
	80.00	Mts.	Con Camino de Acceso 1
Este	142.35	Mts.	Con Camino Interno de Acceso, siguiendo su trazado
Oeste	143.59	Mts.	Con Lote N° 227-4
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-6 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	150.00	Mts.	Con Camino de Acceso 1
	7.85	Mts.	Con curvatura del camino de acceso 1
Sur	155.00	Mts.	Con Lote N° 227-7
Este	59.55	Mts.	Con Camino Interno de Acceso
Oeste	64.55	Mts.	Con Lote N° 227-3
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-7 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	66.30	Mts.	Con Lote N° 227-3
	155.00	Mts.	Con Lote N° 227-6
Sur	82.55	Mts.	Con Lote N° 227-8
	131.05	Mts.	Con Lote N° 227-9

Este	121.40	Mts.	Con Camino Interno de Acceso
Oeste	121.64	Mts.	Con Lote N° 228
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-8 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	82.55	Mts.	Con Lote N° 227-7
Sur	100.47	Mts.	Con Carretero Público, siguiendo su trazado
Este	137.22	Mts.	Con Camino Interno de Acceso, siguiendo su trazado
	5.02	Mts.	Con ancho de derecho de vía
Oeste	2.21	Mts.	Con ancho de derecho de vía
	116.37	Mts.	Con Lote N° 227-9
<b>LINDEROS DEL LOTE N° 227-9 (Fraccionado)</b>			
<b>P. Cardinales</b>	<b>Dimensiones (m.)</b>	<b>Lindero</b>	
Norte	131.05	Mts.	Con Lote N° 227-7
Sur	143.03	Mts.	Con Carretero Público
Este	116.37	Mts.	Con Lote N° 227-8
	2.21	Mts.	Con ancho de derecho de vía
Oeste	2.24	Mts.	Con ancho de derecho de vía
	55.32	Mts.	Con Lote N° 228

#### COORDENADAS DEL LOTE A SER FRACCIONADO:

COORDENADAS DEL LOTE N° 227 a Fraccionar		
Punto	Este	Norte
1	711381.76	9034.07
2	711511.57	8959.57
3	711676.67	8864.83
4	711661.99	8600.79
5	711661.85	8594.51
6	711649.08	8355.05
7	711628.66	8139.51
8	711628.36	8136.34
9	711580.74	7712.12
10	711576.45	7627.75
11	711574.36	7586.66
12	711573.90	7576.00
13	711570.63	7499.85
14	711552.64	7510.06
15	711543.92	7515.01
16	711539.76	7508.17
17	711548.46	7503.23
18	711552.20	7367.09
19	711546.83	7362.49
20	711546.25	7355.12
21	711550.84	7349.74
22	711546.19	7290.37
23	711536.70	7169.35
24	711529.11	7032.39
25	711529.03	7027.37
26	711445.14	7057.57
27	711445.31	7059.78
28	711454.41	7175.80
29	711320.97	7128.54
30	711321.07	7130.78
31	711323.76	7186.03
32	711325.57	7307.67
33	711320.28	7324.49



34	711319.50	7338.70
35	711325.11	7363.03
36	711325.64	7429.50
37	711325.72	7439.51
38	711326.64	7554.83
39	711325.52	7701.82
40	711324.57	7812.21
41	711325.61	7896.70
42	711325.76	7982.19
43	711330.60	8102.80
44	711327.63	8130.94
45	711327.27	8134.34
46	711323.42	8170.84
47	711359.44	8703.79
48	711360.48	8719.13
49	711454.07	7586.78
50	711459.12	7651.26
51	711460.01	7662.63
52	711444.29	7692.52
53	711436.30	7693.14
54	711446.56	7669.16
55	711403.58	7454.51
56	711478.29	7511.90
57	711467.07	7368.75
58	711398.07	7384.18
59	711396.71	7366.84
60	711391.66	7302.49

**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 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.

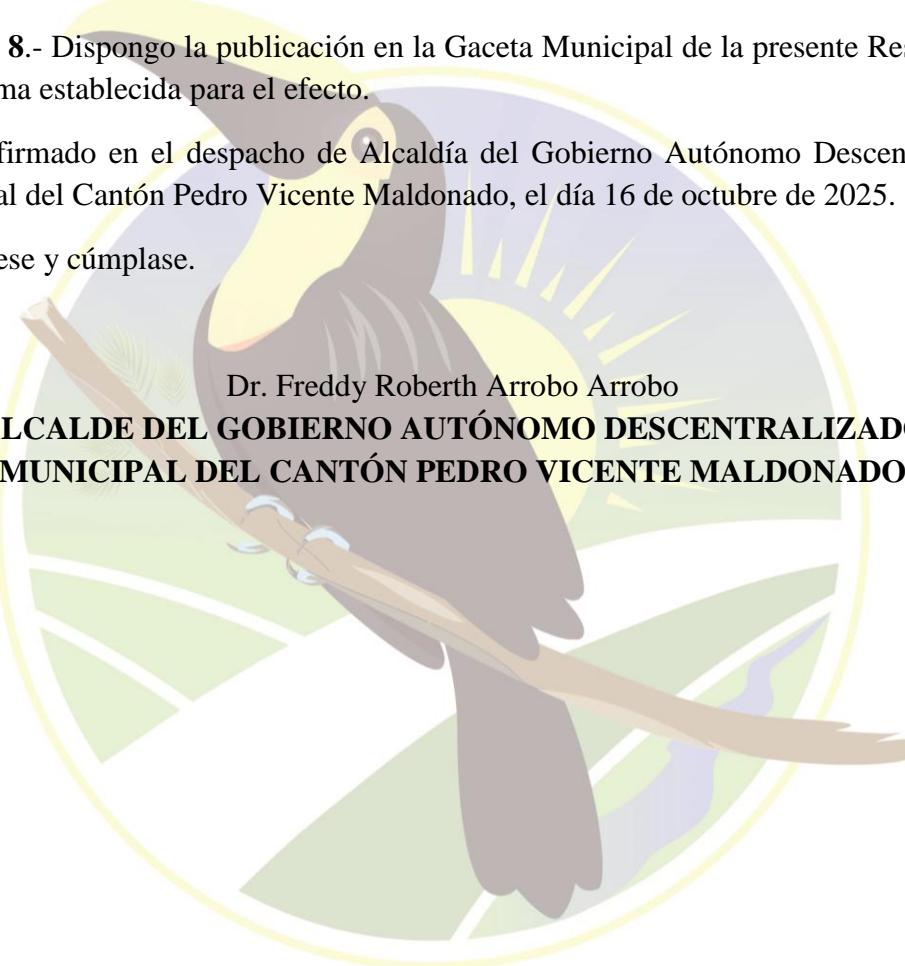
**Artículo 6.-** Notificar a la Dirección de Planificación para que proceda a solicitar el pago de las tasas administrativas correspondientes y cumplidas el pago entregue al solicitante los planos aprobados.

**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 16 de octubre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.



Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

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