RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 045-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, 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.";*

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

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*

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

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, articulo 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. 000013-2025, de fecha 10 de febrero de 2025, presentada por María Beatriz Andrade Viteri, propietario del predio signado con el Nro. 150, con Clave Catastral Nro. 1708505101009124000, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, solicita la aprobación de fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ORT-2025-0016-I, de fecha 25 de febrero de 2025, suscrito por el Arq. José Cristian Castillo Castillo, Profesional Proyectista, 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 y Art. 71de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; emite Informe

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

Favorable De Aprobación De Fraccionamiento Del Predio N° 150, Propiedad de Andrade Viteri María Beatriz.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0133-M, de fecha 26 de febrero de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido a Alcaldía, señalando *"Estimado Alcalde, con la finalidad de que se proceda con la resolución administrativa ejecutiva de aprobación del proyecto de aprobación de fraccionamiento del predio N° 150, ubicado en la Coop. John F. Kennedy, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad de la Sra. María Beatriz Andrade. Adjunto al presente encontrará el expediente con el informe N° GADMPVM-ORT-2025-0016-I, con el que él Arq. José Cristian Castillo Profesional Proyectista de esta Dirección. Emite informe favorable, para la continuidad de aprobación del proyecto de fraccionamiento del antes mencionados predio".*

Que, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0133-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 **ANDRADE VITERI MARIA BEATRIZ,** del Lote de terreno signado con el número **150** con Clave Catastral Nro. 1708505101009124000, ubicado en la Cooperativa John F. Kennedy, 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 92.72 metros con Lote 150-5; En 7.40 metros con ancho de Calle Pública; En 208.97 metros con Calle Pública; En 127.19 metros con Vía Calacalí- Río Blanco.- **SUR:** En 248.58 metros con Río Caoní**.- ESTE:** En 221.02 metros con Lote 150-A; En 49.68 metros con Lote 150-A; En 14.10 metros con la Coop. Educadores San Juan

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

Evangelista; En 4.07 metros con Estero S/N; En 485.21 metros con Lote 149: En 4.62 metros con Estero S/N 1; En 358.61 con Lote 149.- **OESTE:** En 257.13 metros con urbanización Jardines del Caoní; En 4.91 metros con Estero S/N; En 546.49 metros con urbanización Jardines del Caoní; En 6.93 metros con Estero S/N1; En 154.00 metros con urbanización Jardines del Caoní.- **SUPERFICIE SEGÚN ESCRITURA DE 22.3969 HECTÁREAS. SUPERFICIE SEGÚN LEVANTAMIENTO 22.3969 HECTÁREAS.**

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-ORT-2025-0016-I, de fecha 25 de febrero de 2025 queda como sigue:

- **DATOS GENERALES DEL LOTE:**

AREAS DEL LOTE N° 150 (A FRACCIONAR)	**AREA (Has)**	**%**
Área del Lote N° 150 según escrituras	22,3969	
Área del Lote N° 150 según Levantamiento	**22,3969**	**100,00**
Área ÚTIL	19,1155	85,35
Área de Estero S/N	0,1130	0,50
Área de Protección de Estero S/N	0,8414	3,76
Área de Estero S/N-1	0,1245	0,56
Protección de Estero S/N-1	0,9296	4,15
Área de Protección de Río Caoní	0,7434	3,32
Área de Calle Pública	0,4226	1,89
Área de derecho de vía de Vía Calacalí - Río Blanco	0,1069	0,48
Área del Lote N° 150 según Levantamiento	**22,3969**	**100,00**

1. **LOTE NRO. 150 (FRACCIONADO):**

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 150 (FRACCIONADO)

AREAS DEL LOTE N° 150 (FRACCIONADO)	**AREA (Has)**	**%**
Área Total Lote N° 150	**1,9491**	**100,00**
Área ÚTIL	1,8422	94,52
Área de derecho de vía de Vía Calacalí - Río Blanco	0,1069	5,48
Área del Lote N° 150 Fraccionado	**1,9491**	**100,00**

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 150 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 150 FRACCIONADO		
P. Cardinales	**Dimensiones (m.)**	**Lindero**
Norte	92,72Mts.	Con Lote N° 150-5
	7,40 Mts.	Con ancho de Calle Pública
	8,77 Mts.	Con ancho de derecho de vía
	127,19 Mts.	Con Vía Calacalí - Rio Blanco
Sur	75,16 Mts.	Con Lote N° 150-6
	7,51 Mts.	Con ancho de Calle Pública
	85,29 Mts.	Con Lote N° 150-6
Este	8,03 Mts.	Con ancho de derecho de vía
	148,81 Mts.	Con Lote N° 150-A
Oeste	44,32 Mts.	Con Urbanización Jardines del Caoní

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

	200,20 Mts.	Con Calle Pública siguiendo su trazado

2. LOTE NRO. 150-6 (FRACCIONADO):

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 150-6 (FRACCIONADO)

AREAS DEL LOTE N° 150-6 (FRACCIONADO)	**AREA (Has)**	**%**
Área Total Lote N° 150-6	**2,2208**	**100,00**
Área ÚTIL	1,7913	80,66
Área de Protección de Estero S/N	0,4295	19,34
Área del Lote N° 150-6 Fraccionado	**2,2208**	**100,00**

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 150-6 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 150-6 FRACCIONADO		
P. Cardinales	**Dimensiones (m.)**	**Lindero**
Norte	75,16 Mts.	Con Lote N° 150
	7,51 Mts.	Con ancho de Calle Pública
	85,29 Mts.	Con Lote N° 150
Sur	169,22 Mts.	Con Estero S/N siguiendo su curso
	10,84 Mts.	Con ancho de Calle Pública
	114,55 Mts.	Con Estero S/N siguiendo su curso
Este	64,17 Mts.	Con Lote N° 150-A
	49,68 Mts.	Con Lote N° 150-A
	14 ,10 Mts.	Con Coop. De Vivienda educadores "San Juan Evangelista"
Oeste	109,68 Mts.	Con urbanización Jardines del Caoní

3. LOTE NRO. 150-7 (FRACCIONADO)

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 150-7 (FRACCIONADO)

AREAS DEL LOTE N° 150-7 (FRACCIONADO)	**AREA (Has)**	**%**
Área Total Lote N° 150-7	**1,1484**	**100,00**
Área ÚTIL	0,9735	84,77
Área de Protección de Estero S/N	0,1749	15,23
Área del Lote N° 150-7 Fraccionado	**1,1484**	**100,00**

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 150-7 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 150-7 FRACCIONADO		
P. Cardinales	**Dimensiones (m.)**	**Lindero**
Norte	115,49 Mts.	Con Estero S/N siguiendo su curso
Sur	100,00 Mts.	Con Lote N° 150-8
Este	120,33 Mts.	Con Calle Pública siguiendo su trazado
Oeste	139,46 Mts.	Con urbanización Jardines del Caoní

4. LOTE NRO. 150-8 (FRACCIONADO)

DATOS DE LOS LOTES RESULTANTE DEL LOTE N° 150-8 (FRACCIONADO)

AREAS DEL LOTE N° 150-8 (FRACCIONADO)	**AREA (Has)**	**%**
Área Total Lote N° 150-8	**16,5430**	**100,00**
Área ÚTIL	14,5085	87,70
Área de Protección de Estero S/N	0,2370	1,43
Área de Estero S/N-1	0,1245	0,75

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

Protección de Estero S/N-1	0,9296	5,62
Área de Protección de Río Caoni	0,7434	4,49
Área del Lote N° 150-8 Fraccionado	**16,5430**	**100,00**

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES LOTE N° 150-8 (FRACCIONADO)

LINDEROS DEL LOTE N° 150-8 FRACCIONADO		
P. Cardinales	**Dimensiones (m.)**	**Lindero**
Norte	100,00 Mts.	Con Lote N° 150-7
	7,40 Mts.	Con ancho de Calle Pública
	115,61 Mts.	Con Calle Pública siguiendo su trazado
	165,85 Mts.	Con Estero S/N siguiendo su curso
Sur	248,58 Mts.	Con Rio Caoní siguiendo su curso
Este	485,21 Mts.	Con Lote N° 149
	4,62 Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	358,61 Mts.	Con Lote N° 149
Oeste	257,13 Mts.	Con urbanización Jardines del Caoní
	4,91 Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	407,03 Mts.	Con urbanización Jardines del Caoní

- **CUADRO DE AREAS EXLUIDAS DEL LOTE N° 150 (A FRACCIONAR).**

ÁREAS EXCLUIDAS	**AREA (Has)**	**%**
Área Total Excluida	**0,5326**	**100,00**
Área de Calle Pública	0,4226	78,90
Área de Estero S/N	0,1130	21,10
Área Total Excluida	**0,5356**	**100,00**

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.- **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 5.- 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.

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101

Artículo 6.- 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 7.- 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 05 de marzo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Firmado electrónicamente por:
FREDDY ROBERTH
ARROBO ARROBO

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

alcaldia@pedrovicentemaldonado.gob.ec
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
Av. Pichincha y Calle 2
02 2392 282 / 283 ext. 101