

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 100-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 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 General Nro. 006749-2024, de fecha 20 de noviembre de 2024, presentada por Herederos de Luis Roberto Bravo Mendoza, propietarios del predio signado con el número 2, con clave catastral Nro. 1708505101008059000, predio que se encuentra ubicado en la Cooperativa Barrio Lindo, zona rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, solicitando el Fraccionamiento de dicho lote;

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0011-M, de fecha 09 de enero de 2025, suscrito por el Ing. Juan Fernando Aguirre López, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido al Profesional Proyectista, 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”. 2.- Mediante una comparación con insumos cartográficos como las ortofotos disponibles para el cantón cuya fuente es el Proyecto de Actualización Catastral del año 2016, mediante el software de libre acceso Qgis; el plano PRESENTADO OBTIENE UNA VARIACIÓN DEL ÁREA la cual debe ser revisada y aprobada mediante informe técnico por el departamento de planificación (...)”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ORT-2025-0033-I, de fecha 21 de mayo 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 COOTAD y Art. 71 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emite Informe Favorable De Aprobación De Fraccionamiento del Predio N° 2, Propiedad de los Herederos de Bravo Mendoza Luis Roberto.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0344-M, de fecha 27 de mayo 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° 2, ubicado en la Coop. Barrio Lindo, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado de propiedad de los Herederos de Bravo Mendoza Luis Roberto. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-ORT-2025-0033-I, emitido por el Arq. José Cristian Castillo, Profesional Proyectista, en el cual se valida técnicamente la viabilidad del mencionado proyecto”*.

Que, mediante sumilla al Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0344-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 **HEREDEROS DE LUIS ROBERTO BRAVO MENDOZA, Lote Nro. 2**, con Clave Catastral Nro. **1708505101008059000**, ubicado en la Cooperativa Barrio Lindo, Zona Rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Conforme al plano de fraccionamiento e Informe Nro. GADMPVM-ORT-2025-0033-I, de fecha 21 de mayo de 2025, queda como sigue:

Nro. de lotes resultantes: 6

- DATOS GENERALES DEL LOTE Nro. 2 (A FRACCIONAR).

ÁREAS DEL LOTE N° 2 (A FRACCIONAR)	AREA (Has)	%
Área del Lote N° 2 según Escrituras	51,0000	
Área del Sublote donado (2-1)	2,3375	
Área del Sublote donado (2-2)	2,3007	
Área del Sublote donado (2-3)	2,7382	

Área del Sublote donado (2-4)	2,2334	
Área del Sublote donado (2-5)	2,1935	
Área del Sublote donado (2-6)	2,1593	
Área del Sublote donado (2-7)	2,1243	
Área del Sublote donado (2-9)	6,5741	
Área del Sublote donado (2-10)	2,0978	
Área del Sublote donado (2-11)	2,0966	
Área del Sublote donado (2-12)	2,0952	
Área del Sublote donado (2-13)	2,1134	
Área del Sublote donado (2-14)	2,1469	
Área del Sublote donado (2-15)	2,1797	
Área TOTAL Sublotes Donados	35,3906	
Área de la Parte Sobrante calculada	15,6094	
Área del Lote N° 2 según Levantamiento	14,4800	100,00
Área Útil	12,9599	89,50
Área de Estero S/N	0,0335	0,23
Área de Protección de Estero S/N	0,6172	4,26
Área de Estero S/N-1	0,0451	0,31
Área de Protección de Estero S/N-1	0,5856	4,04
Área de Vía Interna	0,1385	0,96
Área de derecho de vía de Carretero Público	0,1002	0,69
Área del Lote N° 2 según Levantamiento	14,4800	100,00

- **SUPERFICIE Y LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES:**

1. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2	2,9240	100,00
Área Útil	2,2340	76,40
Área de Estero S/N	0,0310	1,06
Área de Protección de Estero S/N	0,5520	18,88
Área de Vía Interna	0,1070	3,66
Área TOTAL del Lote N° 2 Fraccionado	2,9240	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2 (FRACCIONADO).

LINDEROS DEL LOTE N° 2 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	99,04	Con Lote N° 2-10
	7,47	Con ancho de vía interna
	92,88	Con Lote N° 2-10
	2,39	Con ancho de Estero S/N
	1,66	Con Lote N° 2-10
Sur	96,55	Con Lote N° 2-16
	7,40	Con ancho de vía interna
	99,15	Con Lote N° 2-16
Este	131,10	Con Lote N° 1-B
Oeste	158,36	Con Lote N° 3

2. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-8 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2-8 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2-8	1,9730	100,00
Área ÚTIL	1,9200	97,31
Área de derecho de vía de Carretero Público	0,0530	2,69
Área del Lote N° 2-8 Fraccionado	1,9730	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-8 (FRACCIONADO).

LINDEROS DEL LOTE N° 2-8 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	130,86	Con Carretero Público
Sur	138,24	Con Lote N° 2-7
Este	4,73	Con ancho de derecho de vía de Carretero Público
	173,47	Con Lote N° 1
Oeste	4,19	Con ancho de derecho de vía de Carretero Público
	62,99	Con Lote N° 2-8-1
	87,84	Con Lote N° 2-8-1

3. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-8-1 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2-8-1 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2-8-1	1,6020	100,00
Área ÚTIL	1,4150	88,33
Área de Vía Interna	0,1390	8,68
Área de derecho de vía de Carretero Público	0,0480	3,00
Área del Lote N° 2-8-1 Fraccionado	1,6020	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-8-1 (FRACCIONADO).

LINDEROS DEL LOTE N° 2-8-1 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	106,82	Con Carretero Público
	18,02	Con ancho de vía Interna
	6,08	Con Carretero Público
Sur	35,99	Con Lote N° 2-7
	8,53	Con ancho de vía Interna
	29,42	Con Lote N° 2-7
Este	4,19	Con ancho de derecho de vía de Carretero Público
	62,99	Con Lote N° 2-8
	87,84	Con Lote N° 2-8
Oeste	219,58	Con Lote N° 3
	4,91	Con ancho de derecho de vía de Carretero Público

4. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-16 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2-16 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2-16	2,9970	100,00
Área ÚTIL	2,8590	95,40
Área de Protección de Estero S/N	0,0300	1,00

Área de Vía Interna	0,1080	3,60
Área del Lote N° 2-16 Fraccionado	2,9970	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-16 (FRACCIONADO).

LINDEROS DEL LOTE N° 2-16 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	96,55	Con Lote N° 2
	7,40	Con ancho de vía interna
	99,15	Con Lote N° 2
Sur	97,85	Con Lote N° 2-17
	7,40	Con ancho de vía interna
	101,20	Con Lote N° 2-17
Este	146,42	Con Lote N° 1-B
Oeste	146,40	Con Lote N° 3

5. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-17 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2-17 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2-17	2,4970	100,00
Área ÚTIL	1,8330	73,41
Área de Estero S/N-1	0,0450	1,80
Área de Protección de Estero S/N-1	0,5230	20,95
Área de Vía Interna	0,0960	3,84
Área del Lote N° 2-17 Fraccionado	2,4970	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-17 (FRACCIONADO).

LINDEROS DEL LOTE N° 2-17 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	97,85	Con Lote N° 2-16
	7,40	Con ancho de vía interna
	101,20	Con Lote N° 2-16
Sur	55,30	Con Lote N° 2-18
	7,40	Con ancho de vía interna
	146,98	Con Lote N° 2-18
Este	59,19	Con Lote N° 1-B
	3,27	Con ancho de Estero S/N-1
	57,55	Con Lote N° 1-B
Oeste	120,01	Con Lote N° 3

6. DATOS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-18 (FRACCIONADO).

AREAS DEL LOTE N° 2-18 (FRACCIONADO)	AREA (Has)	%
Área Total Lote N° 2-18	2,4870	100,00
Área ÚTIL	2,4600	98,91
Área de Protección de Estero S/N-1	0,0270	1,09
Área del Lote N° 2-18 Fraccionado	2,4870	100,00

CUADRO DE LINDEROS DE LOS LOTES RESULTANTES. LOTE N° 2-18 (FRACCIONADO).

LIN DERO DEL LOTE N° 2-18 FRACCIONADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	55,30	Con Lote N° 2-17
	7,40	Con ancho de vía interna
	146,98	Con Lote N° 2-17
Sur	74,98	Con Lote N° 2-9-A
	137,40	Con Lote N° 2-9
Este	131,26	Con Lote N° 1-B
Oeste	105,23	Con Lote N° 3

- COORDENADAS DEL LOTE N° 2 (A FRACCIONAR).

COORDENADAS DEL LOTE N° 2 (a Fraccionar)					
Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	715292.69	4976.67	20	715370.87	4663.57
2	715389.23	4954.56	21	715363.51	4664.24
3	715396.51	4952.90	22	715309.02	4548.69
4	715487.05	4932.17	23	715316.39	4548.02
5	715489.38	4931.64	24	715218.32	4195.38
6	715490.99	4931.27	25	715294.91	4121.24
7	715482.54	4800.45	26	715307.22	4108.09
8	715471.66	4654.43	27	715311.64	4103.90
9	715467.28	4595.40	28	715425.70	4105.10
10	715467.04	4592.14	29	715425.26	4100.39
11	715462.77	4534.74	30	715409.12	3927.67
12	715450.90	4404.02	31	715273.86	3956.24
13	715316.61	4433.12	32	715245.08	3962.32
14	715243.33	4449.00	33	715236.73	3964.08
15	715253.95	4553.69	34	715201.52	3971.52
16	715266.06	4673.08	35	715217.95	4190.49
17	715280.27	4818.79	36	715309.78	4100.15
18	715376.43	4810.07	37	715281.80	4043.72
19	715383.80	4809.40			

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.

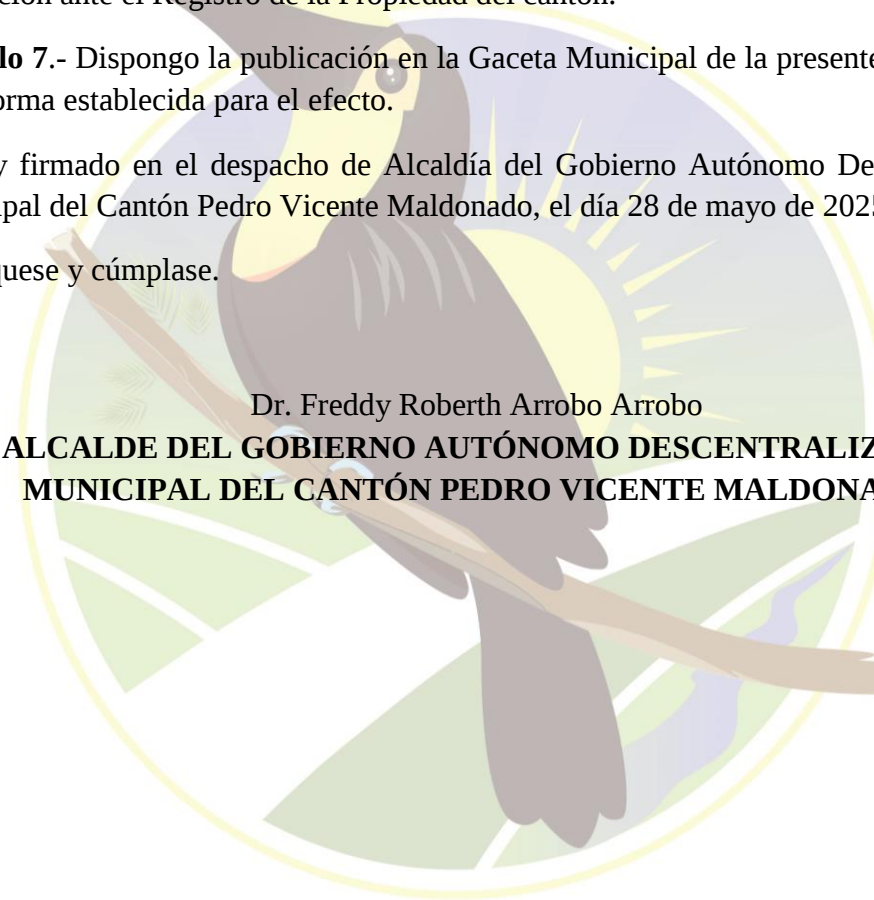
Artículo 5.- Notificar a la Dirección de Planificación para que proceda a solicitar el pago de las tasas administrativas correspondientes y cumplidas el pago entregue al solicitante los planos aprobados.

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 28 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.



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