

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 181-AL-GADMPVM-2025

AUTORIZACIÓN DE RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

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 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, la Constitución de la República en su artículo 264 señala que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. 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, la Constitución de la República en su artículo 321 dispone: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Articulo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “*Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes: (...)c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales*”;

Que, el articulo 470 ibídem manifiesta: “*(...) Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente*

con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.”;

Que, el COOTAD, en su artículo 474 manifiesta: “*Proyectos de fraccionamiento o reestructuración de lotes.- 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. La aprobación de un proyecto de reestructuración de lotes producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen. Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.*”;

Que, la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, en su artículo 41, establece: “*(...) Reajuste de terrenos.- El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística. Puede ser de iniciativa pública o privada.*”

Que, mediante Solicitud General Nro. 004832-2025, de fecha 25 de julio de 2025, presentada por la señora Flor María Castillo Reyes, en el cual solicita la reestructuración de los predios N° 33-4-A con clave catastral 1708505101008493000 y N° 33-4 con clave catastral 1708505101008492000, ubicados en la Cooperativa Nueva Aurora, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0055-I, de fecha 25 de agosto de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido al Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, señalando “*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-2025-0206-I, de fecha 27 de agosto de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica



Cantonal, en el cual emite Informe de Reestructuración Parcelaria para los predios N° 33-4-A y N° 33-4 a nombre de Sra. Flor María Castillo Reyes, ubicados en la Coop. Nueva Aurora.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0611-M, de fecha 27 de agosto de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido a Alcaldía, señalando “*Me permite dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de restructuración parcelaria del predio N° 33-4-A y 33-4, ubicado en la Coop. Nueva Aurora, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad de la Sra. Castillo Reyes Flor María. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0206-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-2025-0611-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 RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA 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 LA RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA del inmueble de propiedad de la señora **FLOR MARÍA CASTILLO REYES** propietaria del **Lote Nro. 33-4-A** con clave catastral **1708505101008493000** y **Lote Nro. 33-4** con clave catastral **1708505101008492000**, ubicados en la Cooperativa Nueva Aurora, zona rural de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Artículo 2.- Los lotes quedan reestructurados conforme al cuadro de resumen de áreas de acuerdo al siguiente detalle:

CUADRO RESUMEN DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA.

DATOS DE LOS PREDIOS A REESTRUCTURAR							
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (Has)	Área Levantamiento (Has)	% Variación	Área Reest. (Has)	Coop.	Propietario
33-4	1708505101008492000	3.0411	3.0411	0.00%	3.7576 (Aumenta 0.7165 Has)	Nueva Aurora	Flor María Castillo Reyes 171511128-0
33-4-A	1708505101008493000	1.7182	1.7182	0.00%	1.0017 (Disminuye 0.7165 Has)		Flor María Castillo Reyes 171511128-0

CUADRO DE ÁREAS REESTRUCTURADOS.

CUADRO DE AREAS DE LOS LOTES A RESTRUCTURAR									
LOTE N°	TOTAL (has)	AREA UTIL (has)	RIO ACHIOTE (has)	PROTECC. RIO ACHIOTE (has)	ESTERO S/N 2 (has)	PROTECC. ESTERO S/N2 (has)	CAMINO INTERNO PUBLICO (has)	DERECHO DE VIA NUEVA AURORA - PVM (has)	
33-4	3.7576	2.2198	0.2233	1.1048	0.0051	0.1047	0.0233	0.0766	
33-4-A	1.0017	1.0017							
TOTAL (has)	4.7593	3.2215	0.2233	1.1048	0.0051	0.1047	0.0233	0.0766	

LINDEROS DE LOS LOTES REESTRUCTURADOS.

LINDEROS DEL LOTE N° 33-4 RESTRUCTURADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	95,59 Mts.	Con Lote N° 33-2
	1,01 Mts.	Con ancho de Estero S/N2
	11,24 Mts.	Con Lote N° 33-2
Sur	38,74 Mts.	Con Lote N° 22
	93,66 Mts.	Con Lote N° 33-4-A
	7 ,59 Mts.	Con ancho de camino interno público
	101,50 Mts.	Con Lote N° 33-4-A
Este	81,70 Mts.	Con Lote N° 33-3
	8 ,17 Mts.	Con ancho de camino interno público 1
	30,35 Mts.	Con Lote N° 33-3
	20,14 Mts.	Con Rio Achiote
	4 ,51 Mts.	Con ancho del derecho de vía de la Vía Nueva Aurora - PVM



	11,61 Mts.	Con ancho de Rio Achiote
	125,88 Mts.	Con vía Nueva Aurora - PVM
	15 ,98 Mts.	Con ancho de camino interno publico
	11,45 Mts.	Con vía Nueva Aurora - PVM
	9 ,10 Mts.	Con ancho del derecho de vía de la Vía Nueva Aurora - PVM
	70,55 Mts.	Con Lote N° 33-3
Oeste	155,99 Mts.	Con Lote N° 32
	10,54 Mts.	Con ancho de Rio Achiote
	65,46 Mts.	Con Lote N° 32
LINDEROS DEL LOTE N° 33-4-A RESTRUCTURADO		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	101,50 Mts.	Con Lote N° 33-4
Sur	101,50 Mts.	Con Lote N° 22
Este	7 ,59 Mts.	Con ancho de camino interno publico
	93,66 Mts.	Con Lote N° 33-4
Oeste	101,25 Mts.	Con Lote N° 32

Artículo 3.- 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 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 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 02 de septiembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

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