



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 225-AL-GADMPVM-2025

UNIFICACIÓN O INTEGRACIÓN DE PREDIOS

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 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, reconoce *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional”*.

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 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 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 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, los literales b) e i) del Artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, le corresponde al alcalde: *“Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal; y, Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo”*;

Que, el segundo inciso del artículo 483 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece *“(...) En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente, de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes”*.

Que, a través de Solicitud General Nro. 005123-2025, de fecha 04 de septiembre de 2025, presentada por suscrito por el señor Henoc Josue Salazar Chacón, con cedula de identidad 1709025512, quien solicita muy comedidamente la unificación de los lote 115 y 116 ubicados en la urbanización Cascada Azul primera etapa, del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0195-M, de fecha 08 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, indicando *“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 Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0792-M, de fecha 27 de octubre de 2025, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido al Procurador Síndico, señalando *“En atención al trámite presentado para la unificación de los Lotes Nros. 115 y 116, ubicados en la Urbanización Cascada Azul, del cantón Pedro Vicente Maldonado, me permito solicitar se emita el criterio jurídico correspondiente sobre la procedencia de dicha solicitud. Cabe mencionar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, amparado en lo dispuesto en el artículo 153 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), aprobó la Ordenanza de la Urbanización Cascada Azul, mediante la cual se*

establece que dicha urbanización está constituida por 16 manzanas que comprenden un total de 275 lotes (...)”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0702-M, de fecha 10 de noviembre de 2025, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido al Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando *“Si bien el GAD Municipal aprobó la Ordenanza de la Urbanización Cascada Azul, mediante la cual se establece que dicha urbanización está constituida por 16 manzanas que comprenden un total de 275 lotes, conforme a la estipulación expresa del COOTAD, Art. 483, sí es posible según el segundo inciso dar paso a la unificación de los dos lotes 115 y 116, como un trámite de "integración voluntaria" por cuanto se trata del mismo propietario, además que la unificación de los dos predios si bien altera el número de lotes total que constan en la ordenanza, no altera la superficie total urbanizada, áreas verdes y comunitarias, entre otros aspectos técnicos y legales que se mantienen. Por consiguiente, recomiendo continuar con el trámite solicitado por el propietario, observando el cumplimiento de los requisitos técnicos necesarios para la aprobación del trámite de integración voluntaria de los predios 115 y 116 que se ha presentado y que tiene como fundamento legal único el descrito artículo 483 del COOTAD, no siendo fundamento el Art. 153 que ha expuesto el técnico del área, pues no guarda relación con el caso analizado”*.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0266-I, de fecha 11 de noviembre de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, que luego de revisada la documentación anexada; Informe para la unificación de los predios N° 115-116 a nombre del Sr. Salazar Chacón Henoc Josué y Sra. en la Urb. Cascada Azul.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0870-M, de fecha 12 de noviembre de 2025, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido a Alcaldía, señalando *“Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de unificación de los predios N° 115 y 116, ubicados en la Urb. Cascada Azul, zona urbana del Cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad del Sr. Salazar Chacón Henoc Josué y Sra. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0266-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-2025-0870-M, el señor Alcalde dispone que se proceda con la elaboración de la Resolución Administrativa Ejecutiva de AUTORIZACIÓN DE UNIFICACIÓN O INTEGRACIÓN DE PREDIOS;

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 y demás normativas conexas:

RESUELVO:

Artículo 1.- DISPONER la unificación de los predios de propiedad de **HENOC JOSUE SALAZAR CHACON y CÓNYUGE** correspondientes al Lote **Nro. 115** con Clave Catastral **1708500410007115000** y Lote **Nro. 116** con Clave Catastral **1708500410007116000**, ubicados en la Urbanización Quintas Vacacionales Cascada Azul, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Artículo 2.- La unificación dará lugar a un único predio de mayor extensión, denominado Predio **Nro. 115-116**, ubicado en la Urbanización Quintas Vacacionales Cascada Azul, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, mismo que se registrará por los datos establecidos en la planimetría y el Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0266-I, de fecha 11 de noviembre de 2025:

Predio N° 115 según escrituras: 750.80m²

Predio N° 116 según escrituras: 1005.20m²

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE UNIFICADO:

CUADRO DE AREAS DE LOS LOTES UNIFICADOS			
LOTE N°	TOTAL (m2)	AREA UTIL (m2)	AREA DE PROTECCION
115-116	1,756.00	1,756.00	
TOTAL (m2)	1,756.00	1,756.00	0.00

CUADRO DE LINDEROS DE LOTE UNIFICADO:

LINDEROS DEL LOTE N°115-116, A UNIFICAR		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	19,17 Mts.	Con Lote N° 100
	20,00 Mts.	Con Lote N° 101
	20,00 Mts.	Con Lote N° 102
	5,09 Mts.	Con Lote N° 103
Sur	40,71 Mts.	Con Calle Principal "A"
Este	46,37 Mts.	Con Lote N° 114
Oeste	39,81 Mts.	Con Calle Principal "A"



COORDENADAS DE LOS LOTES A UNIFICAR:

SISTEMA DE COORDENADAS WGS 84 ZONA 17 N		
PUNTO	ESTE	NORTE
P1	709320,16	10088,66
P2	709339,01	10092,09
P3	709358,69	10095,66
P4	709378,37	10099,24
P5	709383,38	10100,15
P6	709391,67	10054,53
P7	709352,87	10065,97

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. 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, 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 21 de noviembre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

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