



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 099-AL-GADMPVM-2025

AUTORIZACIÓN 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 Artículo 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 artículo 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 Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2024-0007-M, de fecha 12 de marzo de 2024, suscrita por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido a Dirección Administrativa, señalando “Estimada Directora, remito para su registro y administración de bienes, la escritura pública del Balneario El Canelo, ubicado en la Celica, además que me permito sugerir, requiera la inspección técnica sobre las áreas descritas en el título de propiedad”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-BOD-2024-0009-M, de fecha 28 de marzo de 2024, suscrito por el Sr. José Luis Larcos Rodríguez, Asistente Activos Fijos, dirigido a Dirección Administrativa, señalando “(...)En la actualización catastral realizada con fecha 19 de marzo de 2024, existe la ficha de relevamiento predial urbano con clave catastral N° 170850030101012000, con una con una superficie del predio de 26.3000 con el frente principal de 172.000, con los siguientes colindantes: Norte Relleno Sanitario en 112 metros, Sur centro poblado Celica en 172 metros, Este Río Pizará en 204 metros y al Oeste centro poblado Celica en 176 metros. En el levantamiento planimétrico del área de terreno Balneario Los Canelos de fecha enero 2024, se detalla el área de terreno en 27,304.99 metros cuadrados, con los siguientes linderos. Norte con Asociación de Ganaderos Celica en 30.10, Sur con área comunal en 40.63 y 124.84, Este con Río Pizará en 422.62, con calle 7 en 11.57, con calle C en 91.88 y Oeste con calle C en 50.10, con área comunal 3 en 28.44 y con área comunal 3 en 65.39. Por lo puesto en su conocimiento y con la finalidad de que sean corregidas las observaciones realizadas, solicito a su autoridad, remita a quien corresponda dicha información, para que sea corregida la escritura y fichas de relevamiento predial urbano, donde se deberá incluir la infraestructura en ella existente con su avalúo y que los datos requeridos a la superficie del balneario sean detallados en metros cuadrados”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-DAD-2024-0050-M, de fecha 04 de abril de 2024, suscrito por la Ing. Jenny Alexandra Bravo Vergara, Directora Administrativa (E), dirigido al Procurador Síndico, señalando *“Adjunto al presente, remito Memorando N°.GADMPVM-BOB-2024-0009-M, suscrito por el señor José Luis Larcos, ACTIVOS FIJOS, en que hace varias observaciones a las escrituras como actualización catastral realizada al inmueble del Balneario El Canelo, ubicado en el Recinto La Celica, perteneciente al Cantón Pedro Vicente Maldonado, de conformidad al siguiente detalle: En la información anexada de la escritura del inmueble Balneario El Canelo, existe la ficha de relevamiento predial urbano de fecha 03 de julio de 2023, con clave catastral N° 170850030101012000, con una superficie del predio de 12,709.4591, con el frente principal de 53.37, con los siguientes colindantes: Norte Río Pizará en 96.52 metros, Sur vía al balneario en 101.30 metros, Este vía al balneario en 124.11 metros y al Oeste calle C en 52.37 metros, área verde en 62.21 metros y 51.49 metros (...)*”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2024-0049-M, de fecha 04 de abril de 2024, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido a la Dirección de Planificación y Territorialidad, señalando *“Señor Director, solicito atender las observaciones sobre el bien inmueble municipal y remitir el correspondiente criterio técnico sobre las observaciones que detallo, de acuerdo al responsable de activos fijos (...)*”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0090-M, de fecha 13 de febrero de 2025, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido a la Dirección de Planificación y Territorialidad, señalando *“(...) Con la finalidad de atender los requerimientos de la Dirección Administrativa que me solicita la solución de la propiedad municipal, Balneario Los Canelos para ingresarlo como activo institucional, me permito insistir a usted en la necesidad de aclarar la escritura pública en cuanto a los linderos establecidos en la referida escritura pública de transferencia de dominio y por consiguiente su área total respecto de los linderos actuales que se han establecido en la planimetría. Para aquello es indispensable contar con los criterios técnicos de la Dirección a su cargo que motiven y justifiquen la razón técnica y procedente de realizar una escritura aclaratoria o en su defecto fraccionar el área originalmente adquirida de 2.7 has para destinarlas a un concepto de Balneario Pública Municipal y sus consecuentes variaciones en cuanto a áreas y superficies originalmente establecidas en el título de propiedad”*.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-DAD-2025-0192-M, de fecha 14 de febrero de 2025, suscrito por la Ing. Jenny Alexandra Bravo Vergara, Directora Administrativa (E), dirigido a la Dirección de Planificación y Territorialidad, señalando *“Por lo antes señalado, solicito de la manera más comedida se atienda el requerimiento antes señalado, a fin de proceder con el trámite respectivo para el arrendamiento del bien inmueble denominado "BALNEARIO DEL RÍO CANELO", de conformidad a lo establecido en la Ordenanza de Arrendamientos de Bienes Inmuebles del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado”*.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0102-M, de fecha 28 de abril de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, dirigido a la Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando *“Por medio del presente, se informa que se ha llevado a cabo la revisión de los siguientes documentos: Levantamiento planimétrico: Se verificó la correspondencia de los datos técnicos con las coordenadas y medidas físicas del terreno. Ficha catastral actualizada: Se revisó y validó la información registrada, constatando su congruencia con la situación actual del inmueble. Certificado de avalúo actualizado: Se analizó el valor asignado, el cual corresponde a los parámetros vigentes establecidos por la normativa catastral”*.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2025-0085-I, de fecha 29 de abril de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando *“Según el Art.6 del Error técnico aceptable de medición, en donde menciona: “El error técnico aceptable de medición (ETAM) estará dado en función del área del predio proveniente del título legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad y las superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada bajo los criterios catastrales del GAD municipal”*. Por lo tanto se establece que la información Planimétrica suscrita por el Top. Julio A. Peralvo Ayala y a su vez aprobada y suscrita por el Ing. Luis E. Carpio, es procedente para realizar la reestructuración parcelaria. **RECOMENDACIONES:** Se recomienda continuar con el trámite de Reestructuración Parcelaria para el Predio N°2 Mz. 1, a nombre de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado”.

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 la reestructuración parcelaria del inmueble de propiedad del **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado** propietario del **Lote Nro. 2** con clave catastral **1708500301001012000**, ubicados en el Recinto Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Artículo 2.- El lote queda reestructurado conforme al cuadro de resumen de áreas que a continuación se detalla:

- **CUADRO RESUMEN DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA.**

DATOS DEL PREDIO A REESTRUCTURAR					
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras (m2)	Área Levantamiento (m2)	% Variación	Área Reest. (m2)
2	1708500301001012000	27300.00	27304.99	0.02	27304.99
Nota: se encuentra dentro del rango del ETAM (Hasta 3% Variación)					

- **LINDEROS DE LOS LOTES ACTUALES Y CON REESTRUCTURACIÓN.**

LADO	COLINDANTE	DISTANCIA(m)
NORTE	CON ASOCIACIÓN DE GANADEROS CELICA	30.10
SUR	CON ÁREA COMUNAL	40.63
		124.84
ESTE	CON RÍO PITAZARÁ	422.62
OESTE	CON CALLE 7	11.57
	CON CALLE C	91.88
	CON CALLE C	50.10
	CON ÁREA COMUNAL 3	28.44
	CON ÁREA COMUNAL 4	65.39

- **CUADRO DE COORDENADAS DEL PREDIO REESTRUCTURADO.**

CUADRO DE COORDENADAS					
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
ESTE	PV			Y	X
			1	18497.50	714261.41
1	2	30.10	2	18516.15	714285.04
2	3	422.62	3	18293.98	714535.41
3	4	40.63	4	18288.09	714495.29
4	5	124.84	5	18287.02	714387.19
5	6	11.57	6	18298.23	714384.35
6	7	91.88	7	18380.38	714343.20
7	8	50.10	8	18425.12	714320.64
8	9	28.44	9	18449.19	714305.48
9	1	65.39	1	18497.50	714261.41

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.- Exonerar el pago de las tasas administrativas correspondientes, por cuanto la propiedad pertenece al GAD Municipal.

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 26 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.-

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

