



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 101-AL-GADMPVM-2025

AUTORIZACIÓN RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

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 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 Solicitud Nro. 000020-2025, de fecha 11 de marzo de 2025, presentada por el señor Ángel Benjamín Lema Jaña, en el cual solicita la reestructuración del Lote Nro. 7, con clave catastral 1708500102071007000, ubicado en el Barrio El Progreso, zona urbana del cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0108-M, suscrito por el Abg. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando *“Por cuanto el peticionario tiene una escritura pública de compraventa de derechos y acciones otorgada por María Rosa Guanotaxi Tenelema a favor del Sr. Ángel Benjamín Lema Jaña, protocolizada en la Notaría Quinta del cantón Quito el 3 de agosto de 1998 e inscrita el 11 de agosto de 1998, en la que incluso menciona posibles linderos una vez que sea fraccionado el predio, me permito recomendar que el presente trámite sea atendido como una reestructuración parcelaria, considerando que las propiedades colindantes y que inicialmente fueron parte del 100% del predio de la vendedora, ya cuentan con cuerpo cierto regularizado por esta municipalidad. Por lo expuesto, díguese atender con los requisitos presentados exonerando la línea de fábrica que por ser hasta ahora un predio en derechos y acciones no podrá obtenerla, además téngase en consideración que se trata de una excepción a la regla general y que se encuentra dentro del perímetro urbano, siendo competentes para brindar una solución definitiva al compareciente de manera que pueda obtener en cuerpo cierto con linderos y dimensiones el predio Nro. 7, ubicado en el Barrio El Progreso, a nombre de Lema Jaña Angel Benjamin”.*

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0021-I, de fecha 16 de mayo 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-2025-0116-I, de fecha 27 de mayo de 2025, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, en el cual emite Informe de para la Reestructuración Parcelaria del predio N° 7 ubicado en el barrio El Progreso a nombre del Sr. Lema Jaña Ángel Benjamín.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0353-M, de fecha 27 de mayo de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido a Alcaldía, señalando “Estimado Alcalde, me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de reestructuración parcelaria del predio N° 7, ubicado en el barrio el Progreso de esta ciudad, de propiedad del Sr. Lema Jaña Ángel Benjamín. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2025-0116, 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-2025-0353-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 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 RESTRUCTURACIÓN PARCELARIA del inmueble de propiedad del señor **LEMA JAÑA ÁNGEL BENJAMÍN** propietarios del **Lote Nro. 7** con clave catastral **1708500102071007000**, ubicados en el Barrio El Progreso, 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:

- DATOS TÉCNICOS DEL PROYECTO.

ÁREAS DEL PROYECTO	AREA (m ²)	%
Área del Lote N° 7 según Escrituras	410,00	100,00
Área del Lote N° 7 según Levantamiento	543,16	100,00
Área Útil	543,16	100,00
Nro. Total de lotes a reestructurarse	1	

- SUPERFICIE DEL LOTE A SER REESTRUCTURADO:

DATOS DEL PREDIO A REESTRUCTURAR						
Lote N°	Clave Catastral	Área Escrituras m ²	Área Levantamiento m ²	Área Reest. (m 2)	Barrio.	Propietario
7	1708500102071007000	410.00	543.16	543.16	El Progreso	LEMA JAÑA ÁNGEL BENJAMÍN 200795524

- LINDEROS DEL LOTE N° 7 (REESTRUCTURADO).

CUADRO DE COLINDANTES LOTE Nro. 7		
P. CARDINALES	DIMENSIONES	LINDERO
NORTE	19.74	Lote Nro. 3
SUR	20.99	Vía a Los Bancos - Pto. Quito.
ESTE	24.86	Lote Nro. 6
OESTE	28.83	Lote Nro. 8

- COORDENADAS DEL LOTE N° 7 Reestructurado.

CUADRO DE COORDENADAS					
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
ESTE	PV			Y	X
1	2	19.74	2	9314.30	716501.31
2	3	24.86	3	9293.52	716487.67
3	4	20.99	4	9302.57	716468.73
4	1	28.83	1	9326.06	716485.45
SUPERFICIE = 543.16 m ²					



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 28 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

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