



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 023-AL-GADMPVM-2026

AUTORIZACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 226, en concordancia con el numeral 3 del artículo 11 de la Constitución de la República, 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 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica *“La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes.*



Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional”.

Que, el artículo 6 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica *“Ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los gobiernos autónomos descentralizados, salvo lo prescrito por la Constitución y las leyes de la República”;*

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. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden. La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón”;*

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, indica *“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 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”;*

Que, el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, señala *“Los diversos pisos de un edificio, los departamentos o locales en los que se divida cada piso, los departamentos o locales de las casas de un solo piso, así como las casas o villas de los conjuntos residenciales, cuando sean independientes y tengan salida a una vía u otro espacio público directamente o a un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público, podrán pertenecer a distintos propietarios.*

El título de propiedad podrá considerar como piso, departamento o local los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos, departamentos o locales y por tanto tengan acceso directo desde un espacio público o un espacio condominial conectado y accesible desde un espacio público.



Las mismas reglas aplicadas a los espacios construidos se aplicarán a los terrenos que forman parte de un condominio inmobiliario. Existirán por tanto: terrenos de propiedad exclusiva y terrenos condominiales.

Se denomina planta baja la que está a nivel de la calle a que tiene frente el edificio, o a la calle de nivel más bajo cuando el edificio tenga frente a más de una calle, o del nivel del terreno sobre el que esté construido el edificio.

Se denominan plantas de subsuelo las que quedan debajo de la planta baja. Si hay más de una planta en el subsuelo, tomará el número ordinal, conforme se alejan de la planta baja.

Se denomina primer piso al que queda inmediatamente encima de la planta baja; segundo piso al que queda inmediatamente superior al primero; y así en adelante.

Los entrepisos formarán parte de la planta a la que están adscritos y no podrán considerarse como pisos independientes.”

Que, el artículo 19 de la Ley ibídem, establece “Corresponde a las municipalidades determinar los requisitos y aprobar los planos a que deben sujetarse las edificaciones a las cuales se refiere esta Ley.

Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas la copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad de que tratan los Arts. 11 y 12.

Se entenderá que el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Crédito para la Vivienda, las Cooperativas de Vivienda, y los vendedores, personas naturales o jurídicas, en general, han dado cumplimiento a la obligación de insertar copia auténtica del Reglamento de Copropiedad que prevé este artículo, por el hecho de mencionar expresamente en la escritura, la fecha y la Notaría ante la cual se hubiere protocolizado el Reglamento Interno de Copropiedad, la fecha de la sesión en que dicho instrumento haya sido aprobado por la institución respectiva, si éste fuere el caso, bastando para el caso de vendedores, personas naturales o jurídicas que no sean las instituciones ya mencionadas, la indicación relativa a la protocolización de dicho Reglamento; así como por el hecho de insertar en la escritura una declaración expresa del comprador de que ha recibido de la institución o persona vendedora una copia del aludido Reglamento y que se halla plenamente impuesto de su contenido.”

Que, mediante Solicitud General Nro. 006746-2025, de fecha 07 de noviembre de 2025, presentada por el señor Ramiro Vladimir Valencia Vernaza, solicitando la declaratoria de la propiedad horizontal en el Lote Nro. 120 manzana 19, ubicado en la Urbanización Quintas Vacacionales Oasis.



Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0025-I, de fecha 04 de febrero de 2026, suscrito por el Arq. Mario César Tinoco Lara, Especialista en Gestión Estratégica Cantonal, luego de revisada la documentación anexada; y al amparo de los artículos 1, 2, 19 de la Codificación de la Ley de Propiedad Horizontal, emite Informe de factibilidad para declaratoria de Propiedad Horizontal para El Sr. Ramiro Vladimir Valencia Vernaza en el Lot. N° 120 Mz 19 ubicado en la Urb. Oasis Quintas Vacacionales.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0168-M, de fecha 04 de febrero de 2026, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, dirigido al señor Alcalde, señalando *“Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL en el predio 120 Mz 19, ubicados en la Urb. Oasis Quintas Vacacionales, zona urbana del Cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad del Sr. Ramiro Vladimir Valencia Vernaza. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-PYT-2026-0025-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-2026-0168-M, el Doctor Freddy Roberth 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 DECLARATORIA PROPIEDAD HORIZONTAL.

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.

RESUELVO:

Artículo 1.- AUTORIZAR la declaratoria de propiedad horizontal de propiedad del señor **RAMIRO VLADIMIR VALENCIA VERNAZA y CÓNYUGE**, del Lote Nro. **120 Mz. 19**, con Clave Catastral No. **1708500413019002000**, ubicado en la Urbanización Oasis Quintas Vacacionales, Zona Urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Conforme al plano presentado e Informe Nro. GADMPVM-PYT-2026-0025-I, de fecha 04 de febrero de 2026, queda como sigue:

- ESPECIFICACIONES DEL PROYECTO:

DATOS DEL TERRENO		
CIRCULACION VEHICULAR COMUNAL	88.38	m ²
CIRCULACION PEATONAL COMUNAL	48.45	m ²
PARQUEADEROS COMUNAL	42.00	m ²
ÁREA VERDE COMUNAL	599.63	m ²
PATIO COMUNAL	62.96	m ²
JARDIN 1 COMUNAL	141.30	m ²
JARDIN 2 COMUNAL	14.56	m ²
CANCHA COMUNAL	162.00	m ²
VEREDA COMUNAL	9.10	m ²
TERRAZA 1 EXCLUSIVA DE DEPARTAMENTO 1	10.80	m ²
CIRCULACION VERTICAL COMUNAL DEPARTAMENTO 1	9.36	m ²
CIRCULACION VERTICAL COMUNAL DEPARTAMENTO 1	76.46	m ²
CIRCULACION VERTICAL COMUNAL DEPARTAMENTO 1	9.36	m ²
HALL COMUNAL	6.10	m ²
TERRAZA 2 EXCLUSIVA DE DEPARTAMENTO 2	14.40	m ²
BALCÓN EXCLUSIVO DE DEPARTAMENTO 2 DEPARTAMENTO 2	3.60	m ²
BALCÓN EXCLUSIVO DE DEPARTAMENTO 2 DEPARTAMENTO 2	72.86	m ²

ÁREAS A ENAJENAR		
Áreas construidas	106.32	m ²
Áreas abiertas	0.00	m ²

- ALÍCUOTAS

Nº Alícuota	Bloque	Uso	Denominación	Nivel/es	Áreas cubiertas (m ²)	Áreas Descubiertas o abiertas (m ²)	Alícuotas parciales %	Alícuotas totales %
1	A	DEPARTAMENTO 1	Terraza 1	N.+0.36	10.80		6.06	48.99
			Departamento 1	N.+0.36	76.46		42.93	
2	B	DEPARTAMENTO 2	Departamento 2	N.+3.24	72.86		40.91	51.01
			Terraza 2	N.+3.24	14.40		8.08	
			Balcón	N.+3.24	3.60		2.02	
TOTAL					178.12	0.00	100.0	100.0
TOTAL ÁREAS CUBIERTAS Y DESCUBIERTAS					178.12			

- CUADRO DE ÁREAS COMUNALES.

Número	Denominación	Nivel/es	Áreas cubiertas (m ²)	Áreas abiertas (m ²)
1	Circulación Vehicular Comunal	N. ±0.00	0.00	88.38
2	Circulación Peatonal Comunal	N. ±0.00	0.00	48.45
3	Parqueaderos Comunal	N. ±0.00	0.00	42.00
4	Área verde Comunal	N. ±0.00	0.00	507.71
5	Patio Comunal	N. ±0.00	0.00	59.36
6	Jardín 1 Comunal	N. ±0.00	0.00	141.30
7	Jardín 2 Comunal	N. ±0.00	0.00	14.56
8	Cancha Comunal	N. ±0.00	0.00	162.00
9	Vereda Comunal	N. +0.36	0.00	9.10



10	Circulación Vertical Comunal	N. Varios	9.36	0.00
11	Hall Comunal	N. +3.24	6.10	0.00
SUBTOTAL			15.46	1072.86
TOTAL			1088.32	

- LINDEROS Y DIMENSIONES.

Bloque	Uso	Denominación	Norte (m)	Sur (m)	Este (m)	Oeste (m)	Superior (m ²)	Inferior (m ²)	
1	DEPARTAMENTO 1	Terraza 1	Con circulación peatonal en 3.60 m	Con Departamento 1 en 3.60 m	Con Circulación Peatonal en 2.60 m Con Vereda en 0.40 m	Con Patio en 3.00 m	Con Terraza 2 N.+3.24 en 10.80 m ²	Con Suelo Natural N.+0.36 en 10.80 m ²	
		Departamento 1	Con Patio en 0.80 m	Con Área Verde en 7.90m	Con Vereda en 1.00 m	Con Patio en 6.70 m	Con Departamento 2 N.+3.24 en 76.46 m ²	Con Suelo Natural N.+0.36 en 76.46 m ²	
			Con Terraza 1 en 3.60 m Con Vereda en 3.50 m		Con Circulación Vertical en 3.60 m Con Área Verde en 6.20 m				Con Patio en 4.10 m
2	DEPARTAMENTO 2	Departamento 2	Con vacío sobre Patio en 0.80 m	Con vacío sobre Área Verde en 7.90 m	Con Circulación Vertical en 3.60 m	Con vacío sobre Patio en 4.10 m	Con Cielo abierto	Con Departamento 1 N.+0.36 en 72,86 m ²	
			Con Terraza 2 en 3.60 m						Con vacío sobre Patio en 2.10 m
			Con Hall en 3.50 m						Con Balcón en 3.60 m
		Terraza 2	Con vacío sobre circulación peatonal en 3.60 m	Con Departamento 2 en 3.60 m	Con vacío sobre circulación peatonal en 3.00 m	Con vacío sobre patio en 4.00 m	Con Cielo abierto	Con Terraza 1 N.+0.36 en 14,40 m	
					Con Hall en 1.00 m				
			Balcón	Con vacío sobre Patio en 1.00 m	Con vacío sobre Patio en 1.00 m	Con Departamento 1 en 3.60 m	Con vacío sobre patio en 3.60 m	Con Cielo abierto	Con Patio N.+0.00 en 3.60 m ²

- COORDENADAS DEL PREDIO

COORDENADAS UTM WGS 84 ZONA 17 NORTE		
PUNTO	ESTE (X)	NORTE(Y)
P1	712425.83	10868.34
P2	712453.28	10866.81
P3	712450.73	10820.88
P4	712423.27	10822.41

Artículo 2.- AUTORIZAR la Protocolización de la presente Resolución así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para su actualización en el catastro municipal, y 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 3.- Notificar a la Dirección de Planificación para que proceda a solicitar el pago de la tasa administrativa correspondiente y cumplido el pago entregue al solicitante los planos aprobados.

Artículo 4.- 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 5.- 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 06 de febrero de 2026.

Notifíquese y cúmplase.

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

