



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 136-AL-GADMPVM-2026

**REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA LOTE A
CENTRO POBLADO COOPERATIVA INDUSTRIA**

C O N S I D E R A N D O:

Que, el artículo 76 numeral 7 literal 1 de la Constitución de la República del Ecuador, señala *“1) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados”*;

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que: *“Las Instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que le sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*;

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta que *“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, señala *“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 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales”*;

Que, el artículo 264 numeral 1 de la Constitución de la República del Ecuador, establece *“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, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece *“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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 artículo 474 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 el Art. 82 de la Constitución de la República, dispone: *El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes.*

Que el Art. 83 ibídem: *Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:*

1. Acatar y cumplir la Constitución, la ley y las decisiones legítimas de autoridad competente.
4. Colaborar en el mantenimiento de la paz y de la seguridad.
5. Respetar los derechos humanos y luchar por su cumplimiento.
6. Respetar los derechos de la naturaleza, preservar un ambiente sano y utilizar los recursos naturales de modo racional, sustentable y sostenible.
7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir.
8. Administrar honradamente y con apego irrestricto a la ley el patrimonio público, y denunciar y combatir los actos de corrupción.
9. Practicar la justicia y la solidaridad en el ejercicio de sus derechos y en el disfrute de bienes y servicios.
10. Promover la unidad y la igualdad en la diversidad y en las relaciones interculturales.
11. Asumir las funciones públicas como un servicio a la colectividad y rendir cuentas a la sociedad y a la autoridad, de acuerdo con la ley.
12. Ejercer la profesión u oficio con sujeción a la ética.
13. Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos.

Que el Art. 321, sic: *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 Art. 233.- (Sustituido por el Anexo No. 1 de la Pregunta No. 1 del Referéndum, efectuada el 4 de febrero de 2018, R.O. 181-S, 15-II-2018).- *Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones o por omisiones, y serán responsable administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.*

Que el Art. 415, del COOTAD, sobre las Clases de bienes, dispone.- *Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.*

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Que el Art. 416 ibídem: *Bienes de dominio público.- Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.*



Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.

Que el Art. 417, sic: *Bienes de uso público.*- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía.

Los bienes de uso público, por hallarse fuera del mercado, no figurarán contablemente en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado, pero llevarán un registro general de dichos bienes para fines de administración.

Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación;
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística;
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a) y b);
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas;
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes;
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público;
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; y,
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado, por parte de los propietarios, los



bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f) y g) se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Que el Art. 418 del COOTAD, determina: *Bienes afectados al servicio público.- Son aquellos que se han adscrito administrativamente a un servicio público de competencia del gobierno autónomo descentralizado o que se han adquirido o construido para tal efecto.*

Estos bienes, en cuanto tengan precio o sean susceptibles de avalúo, figurarán en el activo del balance del gobierno autónomo descentralizado o de la respectiva empresa responsable del servicio.

Constituyen bienes afectados al servicio público:

- a) Los edificios destinados a la administración de los gobiernos autónomos descentralizados;*
- b) Los edificios y demás elementos del activo destinados a establecimientos educacionales, bibliotecas, museos y demás funciones de carácter cultural;*
- c) Los edificios y demás bienes del activo fijo o del circulante de las empresas públicas de los gobiernos autónomos descentralizados de carácter público como las empresas de agua potable, teléfonos, rastro, alcantarillado y otras de análoga naturaleza;*
- d) Los edificios y demás elementos de los activos fijo y circulante destinados a hospitales y demás organismos de salud y asistencia social;*
- e) Los activos destinados a servicios públicos como el de recolección, procesamiento y disposición final de desechos sólidos;*
- f) Las obras de infraestructura realizadas bajo el suelo tales como canaletas, ductos subterráneos, sistemas de alcantarillado entre otros;*
- g) Otros bienes de activo fijo o circulante, destinados al cumplimiento de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, según lo establecido por este Código, no mencionados en este artículo; y,*
- h) Otros bienes que, aún cuando no tengan valor contable, se hallen al servicio inmediato y general de los particulares tales como cementerios y casas comunales.*

Que mediante solicitud general Nro. 001382-2022, de fecha 07 de marzo del 2022, el señor Bladimir Guzman al señor Alcalde, solicitó el “ (...) levantamiento topográfico del área que le corresponde al centro poblado del Recinto La Industria (...)” Sumillado al Director de Planificación el 08 de marzo del 2022, y a su vez del Director para el topógrafo el 09 de marzo del 2022.

Que mediante solicitud general Nro. 002930-2022, de fecha 17 de mayo del 2022, el señor Bladimir Guzman al señor Alcalde, solicitó el “ (...) se inicie los trámites correspondientes a



la regularización del centro poblado La Industria (...)” Anexa copia del plano realizado por el IERAC, copias de las escrituras de los predios 8,9 y 16...

Que mediante oficio Nro. MAGAP-DDPICHINCHA-2022-0699-O, de fecha 21 de julio del 2022, al señor Roberto Bladimir Guzman Bayas, remiten la respuesta a la solicitud de inspección técnica señalando que el plano en su momento fue aprobado por el extinto IERAC, es decir que se encuentra ya determinado los linderos del Centro Poblado, que enuncia en su petición.

Que del levantamiento planimétrico Cooperativa Industria, ubicada en el Km 120, segundo respaldo, de la entonces Parroquia Los Bancos, conformada por 1057,47 hectáreas aprobado en septiembre de 1974 por el Ing. Julio Chávez, previo levantamiento de Hugo Pozo, Calculo de Leonardo Silva, Dibujo de Manuel Carrera y José Pinos, revisión de Galo Freire, todos funcionarios de la Delegación Los Bancos – IERAC, consta un listado de 23 lotes que conforman la Cooperativa, numerados desde el 1 al 22 a favor de personas particulares con sus respectivas cabidas, mientras que expresamente y con claridad meridiana consta el lote Nro. A Centro Poblado de 3,84 hectáreas.

Que el IERAC aprueba y emite el PLANO DE LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DE LA COOPERATIVA LA INDUSTRIA, donde se detalla el polígono rectangular con nombre del Lote A asignado para el Centro Poblado, con una superficie de 3.84 hectáreas, siendo sus linderos los siguientes: **NORTE:** con el Lote 16; **SUR:** Con el Lote 9; **ESTE:** con el lote 19 y lote 8; y, **OESTE:** con el Lote 16 y lote 10.

Que de la adjudicación de fecha 24 de enero de 1979, realizada por el IERAC a favor del señor Miguel Ángel Borja Serrano del lote Nro. 9, de 46 hectáreas de superficie, consta en su lindero Norte como colindante el Centro Poblado en 225,00 metros rumbo S86°15'E.-

Que de la adjudicación de fecha 13 de diciembre de 1976, realizada por el IERAC a favor del señor Segundo Abel Carvajal Lara del lote Nro. 16, de 49 hectáreas de superficie, consta en su lindero Sur como colindante el Centro Poblado en 100,00 metros rumbo N81°30'W.-

Que del literal C, de la protocolización de la adjudicación realizada a favor de Segundo Abel Carvajal Lara y Miguel Angel Borja Serrano, en igual contenido, se lee: La presente adjudicación no da derecho a saneamiento por evicción y se la realiza en relación a la cabida, sin embargo de lo cual, si la cabida fuere mayor a la expresada en esta providencia, el exceso continuará perteneciendo al Estado...

Que mediante oficio Nro. MAG-STRTA-2022-0116-O, de fecha 10 de agosto del 2022, el Subsecretario de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, al dar respuesta sobre la legalización del centro poblado, se dirige al entonces procurador síndico indicando que no es competente para conocer reclamos en el cual se involucre un centro poblado y que eso le corresponde al GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

Que mediante solicitud general Nro. 003366-2023, oficio S/N de fecha 05 de junio del 2023, al señor Alcalde se dirige Roberto Bladimir Guzman Bayas, anexando documentación para conocimiento donde indica que en el plano aprobado por el IERAC de la Cooperativa Agrícola La Industria, consta un área de 3,84 hectáreas correspondiente al Centro Poblado, en donde se



encuentran la Escuela Fiscal Mixta Juan Francisco Rojas, el Coliseo o cancha de uso múltiple y la Iglesia, que vienen normalmente operando en beneficio de nuestra comunidad.

Que ante el señor Notario Marcelo Javier Villacís Molina, con fecha 26 de enero del 2024, los señores Jorge Enrique Carvajal Lara; Segundo Armando Taco Saltos; Angel Augurio Carvajal Lara; Angel Lautaro Carvajal Lara; Angel Vidal Carvajal Lara; Joffre Geovanny Garcia Lara; Clara Genoveva Cabrera Torres y Leonidas Roberto Guzman, declaran bajo juramento: que el IERAC, en el año 1974 aproximadamente cerró el polígono para el centro poblado de la Cooperativa La Industria, en una superficie de 3.84 hectáreas.

Que con fecha 26 de enero del 2024, ante el Notario Marcelo Javier Villacis Molina se ha protocolizado el plano de la Cooperativa Industria.

Que mediante Informe Nro. INF-65-PROY-16 de fecha 03 de agosto del 2016, suscrito por el Arq. Edison Gómez emite informe favorable de aprobación de Fraccionamiento Agrícola del Predio Nro. 9, de clave catastral Nro. 170850510106029000 ubicado en la Cooperativa “La Industria” del cantón de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor BORJA SERRANO MIGUEL ÁNGEL.

Que mediante Resolución Ejecutiva Municipal Nro. 078-GADMCPVM-2016, suscrita el 15 de septiembre del 2016, el GADMPVM, RESOLVE: “(...) Artículo 1.- Aprobar el Fraccionamiento Agrícola del Predio No. 9, con clave catastral 170850510106029000, ubicado en la Cooperativa La Industria de esta jurisdicción cantonal de Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha, de propiedad del señor, BORJA SERRANO MIGUEL ÁNGEL; de acuerdo a los datos contantes en el Informe Técnico INF-65-PROY-16 de 3 de agosto de 2016, suscrito por el Arq. Edison Gómez Ch. Técnico de Planificación y Territorialidad Municipal, que es parte habilitante de la presente Resolución. (...)” Esta Resolución fue protocolizada en la Notaría Primera del cantón Pedro Vicente Maldonado el día de 22 de noviembre del 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado el 22 de mayo del 2016.

Que mediante INF-22-PROY-23, de fecha 31 de julio de 2023 suscrito por el Arq. Cristian Castillo, Técnico de Planificación y Territorialidad solicita un criterio jurídico para dar continuidad al proceso de Regularización del Centro Poblado de la Cooperativa “La Industria” del cantón Pedro Vicente Maldonado, mediante el cual concluye que en relación al requerimiento de regularización del Centro Poblado de la Cooperativa La Industria , se pudo observar que existen varias inconsistencias por lo que no se puede dar continuidad al trámite solicitado por el Presidente del recinto, hasta que dichas inconsistencias sean subsanadas apegadas al ámbito jurídico. Por lo tanto, se direcciona el presente informe al departamento jurídico a fin de que se establezcan alternativas de solución para continuidad del requerimiento solicitado por el señor Roberto Bladimir Guzmán Bayas en calidad de presidente del sector.

Que mediante Informe Nro. INF-08-AYC-22 de fecha 21 de abril del 2022, suscrito por la Ingeniera Johana Lissette Vásconez, Profesional de Avalúos y Catastros, emite el informe técnico el procedimiento de rectificación y regularización de excedentes y diferencias de área de terreno urbano y rural del cantón Pedro Vicente Maldonado Nro. 16, de Segundo Abel Carvajal, quien luego de revisar los planos entregados de manera digital y física del predio se verifica que el sistema de coordenadas y datum utilizadas para la proyección geográfica de los planos son correctos. Además, se constató que los linderos del predio están delimitados y el

propietario alega no tener ningún inconveniente con su colindante por lo tanto la profesional recomienda se continúe con el proceso de regularización de excedentes con el informe de la dirección de planificación y sindicatura tal como dictamina la ordenanza.

Que del sistema integral de catastros SIV-AME refleja que el predio ha ingresado con un área de 49 hectáreas según las escrituras, además haciendo constar en la descripción y determinación del área de excedente existen 4.3432 hectáreas de excedente, las mismas que han sido detalladas en el plano levantado y presentado en el archivo adjunto por el propietario.

Que mediante RESOLUCIÓN EJECUTIVA MUNICIPAL NRO. 069-2022, de fecha 3 de mayo del 2022, el Ejecutivo del GAD MUNICIPAL de Pedro Vicente Maldonado, Ingeniero Walter Fabricio Ambuludí Bustamante RESUELVE: “(...) Artículo 1.- Autorizar la regularización del bien inmueble No.16 con clave catastral 170850510106024000, ubicado en la Cooperativa Agrícola La Industria, Zona Rural, jurisdicción cantonal Pedro Vicente Maldonado provincia de Pichincha de propiedad del señor Segundo Abel Carvajal Lara con los linderos definitivos (...) Dando una superficie total 53,3432 hectáreas y teniendo como avalúo total el de 64.325,54 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, de conformidad con el informe INF-8-AYC-22. (...)”. Resolución que fue protocolizada el 06 de mayo del 2022 en la Notaría Primera del cantón Pedro Vicente Maldonado e inscrita el 17 de mayo del 2022 en el Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Que mediante INF-24-PROY-23, de fecha 31 de julio de 2023 suscrito por el Arq. Cristian Castillo, Técnico de Planificación y Territorialidad pone en conocimiento el informe referente al trámite de fraccionamiento del Lote No. 16 de propiedad del señor Segundo Abel Carvajal Lara, concluyendo que de conformidad al análisis del expediente en cuestión y a su vez el expediente de procesos relacionados al caso como es el oficio el señor Roberto Bladimir Guzmán Bayas en representación del Centro Poblado “La Industria” se pudo observar que existen varias inconsistencias por lo que se emite el informe no favorable en cuanto al requerimiento del trámite del señor Segundo Abel Carvajal Lara hasta que dichas inconsistencias sean subsanadas apegadas al ámbito jurídico, finalmente recomendando que el presente informe se direcciona al Departamento Jurídico a fin de que establezcan las alternativas de solución para la continuidad de requerimiento solicitado por el señor Segundo Abel Carvajal Lara, mediante solicitud de aprobación de fraccionamiento Nro. 000055-2023 y documento de fecha 30 de mayo 2023.

Que, la Ordenanza de Actualización de la Aplicación del Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Capítulo III, de las Políticas Rurales, Artículo 32, establece; “(...) Centros Poblados.- Integrar funcionalmente el territorio rural a la vida económica, social y cultural del cantón, impulsando el desarrollo urbanístico rural.

Que, el artículo 33 ibídem, establece: “(...) **Reglamentación.-** Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planeación, a través de la normativa que se refiera a los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental. La dependencia municipal encargada del ordenamiento territorial elaborará los planes complementarios que se necesiten para el desarrollo urbanístico de los asentamientos humanos del cantón. (...)”

Que el artículo 58 ibídem, señala: “(...) **Suelo Rural.**- Es el suelo destinado a las actividades agro productivas, extractivas o forestales o de reserva ambiental, en los cuales no presenta concentración de viviendas destinadas a vivienda y que pueden ser reservado para futuros usos urbanos. El suelo rural se clasifica de la siguiente manera: a) Suelo rural de producción; b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo; c) Suelo rural de protección; d) Suelo rural de expansión urbana.”

Que el artículo 70 ibídem, establece “(...) **Restricciones.**- Fuera del límite urbano establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, sin la debida autorización del Gobierno Municipal; salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores. Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad agrícola o industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, habilitar un balneario o campamento turístico, o utilizar el suelo determinado para los asentamientos humanos; la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección encargada del Ordenamiento Territorial. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial.”

Que el artículo 126 ibídem, establece “(...) **Subdivisión rural para asentamientos humanos.**- Son aquellas que tienen por objetivo el fraccionamiento de un predio o parte de él, en varios lotes con el objetivo de promover asentamientos humanos. Estas lotizaciones solo se podrán implementar en el área de expansión de los centros poblados existentes, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Uso y Gestión del Suelo. Para proceder con subdivisión rural de asentamientos humanos, se considerará lo siguiente: 1) Se someterán a las normas de zonificación emitidos por el Plan de Uso y Gestión del Suelo para el polígono de intervención respectivo; 2) Cumplirán con los estándares urbanísticos para la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes; 3) Deberán cumplir con las normas establecidas para la dotación de áreas verdes y equipamiento comunal; 4) Acreditar la respectiva garantía de cumplimiento de dotación de infraestructura básica.

Que, el artículo 206 ibídem, establece: “(...) **Habilitación del suelo.**- Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso (...) Permiso para subdivisión rural de asentamientos humanos.”

La Sección IX, Fraccionamientos Agrícolas, artículo 237 ibídem, establece: “**Informe para fraccionamientos agrícolas.**- Para fraccionamientos agrícolas se necesitará de un proceso generalizado mediante los siguientes requerimientos: **a)** Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Territorialidad, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador; **b)** Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad. **c)** Comprobante de pago del impuesto predial del año; **d)** Tres copias del proyecto de fraccionamiento, escala 1:1000, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo: 1) Ubicación a escala; 2) Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes; 3) División en lotes producto del fraccionamiento; 4) Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; 5) Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías, área de afectación, área de protección, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie; 6) Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación, barrio,

calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales; 7) Los fraccionamientos dentro de esta zona deben respetar un área mínima de 10.000 m² de manera que garantice su productividad por una sola vez y en un máximo de 10 lotes. Pudiendo realizarse un nuevo fraccionamiento del mismo predio después de 10 años.”

Que el ANEXO N°5. POLIGONOS DE INTERVENCIÓN ibídem, el Recinto “La Industria” consta con Código R-17 y clasificación de Suelo Rural de Producción.

Que mediante Informe Técnico Nro. INF-56-PROY-23, de fecha 6 de octubre del 2023, el Arq. Cristian Castillo, Técnico de Planificación y Territorialidad, concluye que de conformidad a la recomendación 4.2. del INF-11-ASJ-23, en el cual solicita aclarar si las 3,84 hectáreas están dentro del Lote Nro. 16, regularizado mediante resolución ejecutiva municipal No. 069-2022, se concluye que este lote regularizado abarca aproximadamente el 50% de las 3,84 hectáreas del Lote del Centro Poblado.

Que, mediante Resolución Legislativa Nro. 210-SG-GADMPVM-2024, de fecha 26 de diciembre del 2024 el Concejo Municipal conoció la problemática relacionada con el Centro Poblado del Recinto La Industria y recomendó al Ejecutivo Municipal adoptar las acciones necesarias para la recuperación y regularización de los espacios comunitarios existentes;

Que con fecha 26 de noviembre del 2025, el señor Segundo Abel Carvajal solicita al señor Alcalde no declarar la nulidad de los actos administrativos por las razones de oportunidad que fundamenta.

Que con fecha 28 de enero del 2026, mediante oficio Nro. 001-2026, el señor Presidente del Recinto La Industria con patrocinio legal, ha presentado la petición para la revisión de oficio de los actos administrativos que autorizaron el fraccionamiento del Lote 9 y la regularización del excedente del Lote 16.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-ALC-2026-0118-M, el señor Alcalde dispuso la elaboración de la resolución administrativa correspondiente, sobre la base del plano actualizado del área del Centro Poblado La Industria remitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial;

Que, del levantamiento planimétrico elaborado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se identifica el área del Centro Poblado del Recinto La Industria, en la que históricamente se encuentran implantados los siguientes equipamientos comunitarios:

- Escuela Fiscal Mixta “Juan Francisco Rojas”;
- Iglesia del Recinto La Industria;
- Cancha cubierta o coliseo de uso múltiple;
- Espacios de circulación y uso comunitario.

Que, la ficha catastral emitida por la Dirección de Planificación acredita la existencia del predio destinado a la Escuela Fiscal Mixta “Juan Francisco Rojas”, identificado con clave catastral 1708505101006028000;

Que, la ficha catastral emitida por la Dirección de Planificación acredita la existencia del predio 9-A, de 0,42 hectáreas, identificado con clave catastral 1708505101006201000, a nombre de Miguel Angel Borja Serrano;

Que, la ficha catastral emitida por la Dirección de Planificación acredita la existencia del predio 9-B, de 0,42 hectáreas, identificado con clave catastral 1708505101006202000, a nombre de Miguel Angel Borja Serrano;

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 la reestructuración parcelaria constituye una potestad administrativa de ordenamiento territorial. El artículo 474 del COOTAD faculta expresamente al Alcalde para aprobar reestructuraciones de lotes. No se trata de una expropiación ni de una declaratoria de utilidad pública. No se está resolviendo un conflicto de dominio entre particulares, sino regularizando un espacio público preexistente determinado por el IERAC desde 1974.

En consecuencia, el presente acto administrativo no crea un nuevo centro poblado ni genera una afectación sobre propiedad privada legalmente consolidada, sino que regulariza y singulariza un espacio comunitario preexistente conforme al plano histórico aprobado por el IERAC, la Resolución Legislativa Nro. 210-SG-GADMPVM-2024 y los informes técnicos y jurídicos que sustentan la presente resolución.

Que los espacios destinados a escuelas, canchas, iglesias, áreas comunales y demás equipamientos comunitarios cumplen una función social y colectiva vinculada al interés público, por lo que corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal adoptar las medidas administrativas necesarias para su preservación, protección y regularización.

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal preservar, regularizar y garantizar la permanencia de los bienes destinados al uso público, equipamiento comunitario y desarrollo social de los habitantes del Recinto La Industria;

En ejercicio de las atribuciones previstas en los artículos 60 literal x), 470 y 474 del COOTAD;

RESUELVE:

Artículo 1.- Disponer la Reestructuración Parcelaria del Lote A, área que conforma el Centro Poblado del Recinto La Industria, parroquia Pedro Vicente Maldonado, cantón Pedro Vicente Maldonado, basados en el plano aprobado por el extinto IERAC (Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización) y en el actual levantamiento planimétrico elaborado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, que forma parte integrante de la presente resolución.



Artículo 2.- Como resultado de la reestructuración parcelaria se singulariza el Lote A, denominando Centro Poblado, con los siguientes linderos:

CUADRO DE LINDERACION		
LADO	LADO	DISTANCIA
NORTE	CON LOTE N° 16	178.11
	CON LOTE N° 09	87.98
SUR	CON LOTE DEL SR BORJA SERRANO MIGUEL	57.03
	CON LOTE DEL SR BORJA SERRANO MIGUEL	73.60
	CON ANCHO DE CAMINO PUBLICO	11.54
	CON LOTE N° 09	63.35
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	35.77
ESTE	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	7.10
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	35.20
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	24.36
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	19.33
	CON ANCHO DE CAMINO PUBLICO	10.30
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	18.48
	CON LOTE DEL SR CARVAJAL LARA SEGUNDO	49.99
	CON LOTE N° 16	45.93
	CON CAMINO PUBLICO	10.00
	CON LOTE N° 8	69.69
OESTE	CON LOTE N° 10	81.27
	CON LOTE N° 16	83.73

CUADRO DE COORDENADAS					
LADO		DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV			Y	X
			1	17,293.63	707,907.31
1	2	178.11	2	17,281.98	708,085.04
2	3	35.77	3	17,262.95	708,054.76
3	4	7.10	4	17,255.93	708,053.67
4	5	35.20	5	17,222.81	708,065.59
5	6	24.36	6	17,204.94	708,082.14
6	7	19.33	7	17,185.62	708,082.66
7	8	10.30	8	17,187.48	708,092.80
8	9	18.48	9	17,205.95	708,092.32
9	10	49.99	10	17,239.62	708,129.26
10	11	45.93	11	17,193.79	708,126.25
11	12	10.00	12	17,183.81	708,125.60
12	13	69.69	13	17,114.27	708,121.04
13	14	87.98	14	17,120.02	708,033.25
14	15	57.03	15	17,175.16	708,021.59
15	16	73.60	16	17,124.08	707,971.26
16	17	11.54	17	17,124.84	707,959.74
17	18	63.35	18	17,128.98	707,896.52
18	19	81.27	19	17,210.07	707,901.84
19	1	83.73	1	17,293.63	707,907.31
AREA = 3.7725 Ha					

Artículo 3.- Integración del Lote A.- Dispóngase que dentro del LOTE A consten e integren las siguientes áreas y equipamientos comunitarios:

- a) Área de la Escuela Fiscal Mixta “Juan Francisco Rojas”;
- b) Área de la Iglesia del Recinto La Industria;
- c) Área de la Cancha Cubierta, Coliseo o Techado Comunitario;
- d) Áreas complementarias de circulación, accesos, espacios abiertos y demás superficies vinculadas al funcionamiento integral del Centro Poblado, sin perjuicio de la existencia física de edificaciones destinadas a vivienda que actualmente se encuentran dentro del área objeto de regularización, cuya situación jurídica deberá ser analizada y regularizada conforme al ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 4.- Actualización de claves catastrales y superficies. El Lote A actualmente de 3,7725 hectáreas de superficie, será incorporado al inventario catastral municipal como área destinada a equipamiento comunitario y uso público, sin perjuicio de los procedimientos registrales, administrativos o judiciales que correspondan para el perfeccionamiento de su situación jurídica de dominio. Tendrá la clave catastral 1708505101006201000, a nombre del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado, conforme a las coordenadas georreferenciadas, cuadro de linderación y demás características técnicas constantes en el plano aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el cual se incorpora como anexo habilitante y parte integrante de la presente resolución.

Además, se dispone la actualización catastral y restructuración del área destinada a la educación pública, cuyo lote consta con la clave catastral Nro. 1708505101006028000, con un área según levantamiento actual de 0,7254 hectáreas de superficie, asignándole con denominación de Lote A-1, que posteriormente será legalizada hasta su inscripción a favor del Ministerio de Educación, Deporte y Cultura o su equivalente.

En ese mismo orden, elimínese la ficha catastral con la clave Nro. 1708505101006202000, por cuanto esa área corresponde al Lote A.

Artículo 5.- Destino. El Lote A se declara destinado permanentemente al servicio comunitario y equipamiento público del Centro Poblado del Recinto La Industria, debiendo conservarse para fines comunales como bienes de dominio y uso público.

Artículo 6.- Registro. Remítase copia certificada de la presente resolución, del plano aprobado según levantamiento actualizado y las fichas catastrales para la inscripción en Registro de la Propiedad del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Artículo 7.- Los propietarios de los lotes 9 y 16, colindantes con el lote A, del Centro Poblado, deberán realizar las respectivas restructuraciones parcelarias cuando lo consideren necesario, según la adjudicación del organismo competente, dejando a salvo el derecho que les corresponde por los excedentes de área, conforme a la normativa vigente para su regulación.

DISPOSICIONES GENERALES

El plano de reestructuración parcelaria, cuadro de coordenadas, cuadro de linderación y memoria técnica (plano de la Cooperativa Agrícola Industria, copias de las adjudicaciones de



los lotes 9 y 16, declaración juramentada de los propietarios de los lotes que formaron la cooperativa Industria) forman parte integrante de esta resolución.

La presente resolución no limita el ejercicio de las acciones administrativas, judiciales o registrales que pudieren corresponder a terceros respecto de excedentes de área, diferencias de cabida o eventuales reclamaciones patrimoniales, las cuales deberán tramitarse por las vías legalmente establecidas.

Póngase a conocimiento del Concejo Municipal en la siguiente sesión ordinaria del pleno.

Notifíquese a las Direcciones Municipales, así como al presidente del Recinto La Industria y a los propietarios de los lotes 9 y 16 colindantes

DISPOSICIÓN FINAL

La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta municipal, página web y notificación correspondiente.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 17 de junio de 2026.

Notifíquese y cúmplase.-

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