



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 090-AL-GADMPVM-2025

**AUTORIZACIÓN
REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA**

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 sean 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 gozarán de autonomía política, la que según el segundo inciso del artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “COOTAD”. “Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las 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 364 del “COOTAD”, determina: *“Potestad Ejecutiva.- Los ejecutivos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, podrán dictar o ejecutar, para el cumplimiento de sus fines, actos administrativos, actos de simple administración, contratos administrativos y hechos administrativos. Se entenderá por acto administrativo toda declaración unilateral efectuada en ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales de forma directa. (...)”*;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “COOTAD”, señala: *“Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.*

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante Resolución de la máxima Autoridad Ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad.

Para la aplicación de la presente Normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El Registrador de la Propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.”;

Que, el Concejo Municipal emitió ORDENANZA QUE ESTABLECE EL ERROR TÉCNICO ACEPTABLE DE MEDICIÓN DE PREDIOS Y EL PROCEDIMIENTO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES Y DIFERENCIAS DE ÁREA DE TERRENO URBANO Y RURAL EN EL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO. NRO. 08-2020;

Que, mediante Solicitud General Nro. 001243-2025, de fecha 18 de febrero de 2025, presentada por el señor Ángel Enrique Jumbo Calderón solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Diferencia del Lote Nro. 30, con Clave Catastral 1708505101003076000, ubicado en la Cooperativa Agrícola Celica, Zona Rural, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-AYC-2025-0105-M, de fecha 29 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 *“La diferencia de superficie en el predio del Sr. Jumbo Calderón no requiere aclaratoria notarial. Procede su regularización administrativa con sustento en el COOTAD y la Ordenanza local, como ha sido correctamente indicado por la Procuraduría Síndica. La Unidad de Avalúos y Catastro acoge la observación jurídica y se ajustará al procedimiento administrativo íntegro para la rectificación”*.

Que, mediante Informe Técnico Nro. GADMPVM-AYC-2025-0008-I, de fecha 29 de abril de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual se indica *“(…) El predio rural No. 30 presenta una diferencia de 72.768 m², lo que representa un faltante de superficie superior al ETAM del 3% permitido por la normativa local. 2. La superficie medida ha sido validada técnicamente mediante levantamiento georreferenciado, y la documentación es completa*

y verificable. 3. Conforme al COOTAD Art. 481.1 y la Ordenanza 08-2020, el procedimiento aplicable es el de regularización administrativa, no notarial. 4. El predio es vendible como cuerpo cierto, pero los linderos consolidados y el levantamiento técnico justifican la actualización por acto administrativo”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0322-M, de fecha 13 de mayo de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido al Procurador Síndico, en el cual señala *“Por medio del presente, me permito remitir el Memorando N° GADMPVM-AYC-2025-0105-M, mediante el cual se realizan las aclaraciones correspondientes a las observaciones hechas por usted, al Informe N° GADMPVM-AYC-2025-0007-I, emitido por el Ing. Enrique David Yaguana, en relación con la aprobación del trámite de regularización de diferencia de área del predio N° 30 ubicado en la Coop. Agrícola La Célica, de propiedad del Sr. Ángel Jumbo Calderón.”*

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0023-I, de 14 de mayo de 2025, suscrito por el Ab. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido a Alcaldía, señalando *“(…)En virtud de lo expuesto, sin facultades para opinar sobre los datos técnicos de la propiedad, revisado el expediente y por cuanto cumple con el procedimiento establecidos para estos casos, recomiendo la procedencia de la regularización de diferencia del Lote signado con el número 30, clave catastral 1708505101003076000, ubicado en la Cooperativa Agrícola Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Ángel Enrique Jumbo Calderón. De esta manera, se remite la Resolución Administrativa Ejecutiva para su debida legalización y notificación, al tenor de los artículos 14 y 15 de la Ordenanza que establece el Error Técnico Aceptable de Medición de Predios y el Procedimiento de Rectificación y Regularización de Excedentes y Diferencias de Área de Terreno Urbano y Rural en el 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 REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA del inmueble de propiedad del señor **ÁNGEL ENRIQUE JUMBO CALDERÓN y CÓNYUGE**, del Lote **30** con Clave Catastral Nro. **1708505101003076000**, ubicado en la Cooperativa Agrícola Celica, Zona Rural de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Artículo 2.- El lote queda regularizado la diferencia de acuerdo al Informe Técnico Nro. GADMPVM-AYC-2025-0008-I, de fecha 29 de abril de 2025, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

LINDEROS DEL LOTE No. 30 (CON DIFERENCIA)		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	191,47	Con Lote N° 58-H
Sur	134,47	Con Área Comunal
	2,52	Con ancho de Estero S/N4
	116,76	Con Área Comunal
Este	424,67	Con Lote N° 29
	10,35	Con ancho de Estero S/N
	310,28	Con Lote N° 29
	3,24	Con ancho de Estero S/N 1
	106,39	Con Lote N° 29
	2,67	Con ancho de Estero S/N 1
	419,48	Con Lote N° 29
	111,33	Con Calle Interna Publica
	14,36	Con Lote N° 29
	5,03	Con ancho de Estero S/N 2
	280,28	Con Lote N° 29
	13,35	Con Calle Publica Celica -La Y3
	278,44	Con Lote N° 29
	6,00	Con ancho de Estero S/N 3
	118,69	Con Lote N° 29
Oeste	171,85	Con Lote N° 31
	6,32	Con ancho de Estero S/N 3
	403,50	Con Lote N° 31
	15,45	Con Calle Publica Celica -La Y3
	232,61	Con Lote N° 31
	9,18	Con ancho de Estero S/N 2
	760,65	Con Lote N° 31
	14,07	Con ancho de Estero S/N
471,05	Con Lote N° 31	

Descripción y determinación del área de diferencia:

Existen 7.2768 Ha de diferencia, las mismas que han sido detalladas en el plano levantado y presentado en el archivo adjunto por el propietario. Dando una **Superficie según escritura: 51.5000 Ha. Superficie total con diferencia: 44.2232 Ha.**

Del que resulta el siguiente cuadro de áreas del lote:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE 30 (CON DIFERENCIA)	
ÁREAS/LOTES	TOTAL (Has)
TOTAL	44.2232
AREA UTIL	38.2192
ESTERO S/N	0.2217
PROTECC. ESTERO S/N	1.047
ESTERO S/N 1	0.0243
PROTECC. ESTERO S/N1	0.4034
ESTERO S/N2	0.1512
PROTECC. ESTERO S/N2	0.9073
ESTERO S/N3	0.1784
PROTECC. ESTERO S/N3	0.8888
ESTERO S/N4	0.0287
PROTECC. ESTERO S/N4	0.3886
CALLE INTERNA PUBLICA 1	1.2905
CALLE INTERNA PUBLICA 2	0.0599
VIA CELICA - Y3	0.4142

Artículo 3.- Autorizar la Protocolización de la presente Resolución, así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de este Cantón.

Artículo 4.- Notifíquese con la presente Resolución al Administrado y a la Dirección Financiera Municipal, quien emitirá el Título de Crédito correspondiente, de acuerdo a la Ordenanza de Tasas Administrativas Municipal.

Artículo 5.- Notifíquese a la Dirección de Planificación para que proceda a través de la Unidad de Avalúos y Catastros a la Actualización Catastral correspondiente, una vez que el Registro de la Propiedad remita la razón de inscripción; y, se coordine con la Dirección Financiera sobre la generación de nuevos valores respecto de los tributos del bien inmueble señalado, a partir del año 2025.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 14 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

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