



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 063-AL-GADMPVM-2026

**AUTORIZACIÓN DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE**

**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. 007257-2025, de fecha 12 de noviembre de 2025, presentada por el señor Juanito Franklin Hernández Chamorro, solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Excedente del Lote Nro. 59 mz. A, con Clave Catastral 1708500103023011000, ubicado en la Lotización Maldonado, Zona Urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0027-I, de fecha 16 de marzo de 2026, suscrito por el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual emite Informe técnico-legal para la regularización de superficie excedente del predio urbano N° 59 Mz A, ubicado en la lotización Maldonado, solicitado por el Sr. Hernández Chamorro Juanito Franklin y cónyuge mediante trámite Nro. 007257-2025.

**Que**, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0384-M, de fecha 16 de marzo de 2026, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando “Adjunto informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0027-I de fecha 16 de marzo de 2026, realizado por el Ingeniero Erick Ochoa - Profesional de Avalúos y Catastros; documento en el cual concluye: "El predio presenta un excedente de 111.45 m<sup>2</sup>, que supera el margen del ETAM establecido para predios urbanos (>501 m<sup>2</sup>), el excedente se encuentra dentro de linderos consolidados, no afecta a terceros, y cumple con los requisitos formales del Art. 9 de la Ordenanza 08-2020, el levantamiento técnico ha sido validado y es consistente con el historial registral y es

procedente la regularización legal del excedente, previa emisión de informe jurídico por parte de la Procuraduría Síndica”.

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0021-I, de 17 de marzo de 2026, suscrito por el Ab. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, dirigido al señor Alcalde, 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 establecido para estos casos, recomiendo la procedencia de la regularización de excedente del Lote signado con el número 59 Mz. A, clave catastral 1708500103023011000, ubicado en la Lotización Maldonado, zona urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Juanito Franklin Hernández Chamorro y su cónyuge Fátima Bethania Vaca Murillo; para lo cual, se remite la **RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EJECUTIVA de Autorización de Regularización de Excedente para su debida legalización y notificación correspondiente, 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 EXCEDENTE** del inmueble de propiedad de **JUANITO FRANKLIN HERNÁNDEZ CHAMORRO** y su cónyuge **FATIMA BETHANIA VACA MURILLO**, del Lote **59 Mz. A** con Clave Catastral Nro. **1708500103023011000**, ubicado en la Lotización Maldonado, zona urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

**Artículo 2.-** El lote queda regularizado de excedente de acuerdo al Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0027-I, de fecha 16 de marzo de 2026, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

**Cuadro de áreas del lote excedente:**

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 59 (a Regularizar)</b>			
ÁREAS/LOTES	Escrituras	Excedente	TOTAL (m <sup>2</sup> )
<b>TOTAL</b>	543.75	111.45	655.20
<b>ÚTIL</b>	543.75	111.45	655.20

**Cuadro de linderos según escrituras:**

<b>LINDEROS DEL LOTE N° 59 Según Escrituras</b>			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	16.00	m	Con Carretera Quito - Puerto Quito
Sur	17.00	m	Con Lote N° 56 y Lote N° 57
Este	59.00	m	Con Lote N° 58
Oeste	34.00	m	Con Lote N° 60

**Cuadro de linderos con excedente:**

<b>LINDEROS DEL LOTE N° 59 (A Regularizar)</b>			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	15.23	m	Con Vía Calacalí - Río Blanco
	1.87	m	Con Vía Calacalí - Río Blanco
Sur	4.33	m	Con Lote N° 57
	11.74	m	Con Lote N° 56
Este	43.32	m	Con Lote N° 58
Oeste	38.86	m	Con Lote N° 60

**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 2027.

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

Notifíquese y cúmplase.

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