

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 202-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. 004655-2025, de fecha 22 de julio de 2025, presentada por los Herederos de Teodomiro Granda Ochoa, solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Diferencia del Lote Nro. 47, con Clave Catastral 1708505101003060000, ubicado en la Cooperativa La Celica, Zona Rural, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0068-I, de fecha 01 de octubre de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual se indica “(...) *El predio presenta una diferencia de -67600,000 m² que supera el margen del ETAM establecido para predios rurales (>100.001 m²). 2. La diferencia se encuentra dentro de linderos consolidados, no afecta a terceros, y cumple con los requisitos formales del Art. 9 de la Ordenanza 08-2020*”.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0690-M, de fecha 26 de septiembre de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido a Alcaldía, en el cual señala “*Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de regularización de superficie de diferencia del predio N°47, ubicado en la Coop. La Célica, de esta jurisdicción cantonal, de propiedad de los Herederos del Sr. Teodomiro Granda Ochoa*”.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0060-I, de fecha 02 de octubre 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, recomendando la procedencia de la regularización de diferencia del Lote signado 47, clave catastral 1708505101003060000, ubicado en la Cooperativa La Celica, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Herederos de Teodomiro Granda Ochoa”.

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 de **HEREDEROS DE TEODOMIRO GRANDA OCHOA**, del Lote **47** con Clave Catastral Nro. **1708505101003060000**, ubicado en la Cooperativa La 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 Nro. GADMPVM-AYC-2025-0068-I, de fecha 01 de octubre de 2025, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

- Cuadro de Resumen de áreas lote N° 47:

RESUMEN DEL CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 47		
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 47	TOTAL (Has)
Área Según Escrituras	52.0000	52.0000
Área Vendida - 01/03/2001	20.0000	20.0000
Área Sobrante calculada	32.0000	32.0000
Área Según Levantamiento	25.2400	25.2400
Área en Diferencia	6.7600	6.7600

**Cuadro de áreas del lote según escrituras:**

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 47 (Según Escrituras)		
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 47	TOTAL (Has)
TOTAL	52.0000	52.0000
ÚTIL	52.0000	52.0000

Cuadro de áreas del lote con diferencia:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 47 (A Regularizar)		
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 47	TOTAL (Has)
TOTAL	25.2400	25.2400
ÚTIL	21.1760	21.1760
Estero S/N	0.0690	0.0690
Protección de Estero S/N	1.0670	1.0670
Estero S/N-1	0.1080	0.1080
Protección de Estero S/N-1	0.8920	0.8920
Estero S/N-2	0.0230	0.0230
Protección de Estero S/N-2	0.4450	0.4450
Estero S/N-3	0.0640	0.0640
Protección de Estero S/N-3	0.9540	0.9540
Derecho de vía de Carretero Público	0.0270	0.0270
Vía La Celica - 15 de Mayo	0.3110	0.3110
Derecho de vía de Vía La Celica - 15 de Mayo	0.1040	0.1040

Cuadro de linderos según escrituras:

LINDEROS DEL LOTE N° 47 (Según Escrituras)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	255.00	Mts.	Con Lote N° 67
Sur	240.00	Mts.	Con Lote N° 12 y Lote N° 13
Este	2105.00	Mts.	Con Lote N° 46
Oeste	2105.00	Mts.	Con Lote N° 48

Cuadro de linderos con diferencia:

LINDEROS DEL LOTE N° 47 (A Regularizar)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	274.65	Mts.	Con Carretero Público siguiendo su trazado
Sur	230.91	Mts.	Con Lote N° 47-A
Este	1.44	Mts.	Con ancho de derecho de Vía
	92.01	Mts.	Con Lote N° 46
	4.16	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	70.67	Mts.	Con Lote N° 46
	2.27	Mts.	Con ancho de derecho de Vía
	13.61	Mts.	Con ancho de Vía La Celica - 15 de Mayo
	2.27	Mts.	Con ancho de derecho de Vía
	103.19	Mts.	Con Lote N° 46
	167.75	Mts.	Con Lote N° 46
	4.08	Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	210.74	Mts.	Con Lote N° 46
	290.37	Mts.	Con Lote N° 46
	2.32	Mts.	Con ancho de Estero S/N-3



Oeste	85.28	Mts.	Con Lote N° 46
	215.00	Mts.	Con Lote N° 48
	2.07	Mts.	Con ancho de Estero S/N-3
	164.11	Mts.	Con Lote N° 48
	138.29	Mts.	Con Lote N° 48
	108.41	Mts.	Con Lote N° 48
	4.41	Mts.	Con ancho de Estero S/N-1
	304.70	Mts.	Con Lote N° 48
	2.26	Mts.	Con ancho de derecho de Vía
	13.57	Mts.	Con ancho de Vía La Celica - 15 de Mayo
	2.26	Mts.	Con ancho de derecho de Vía
	105.52	Mts.	Con Lote N° 48
	2.00	Mts.	Con ancho de Estero S/N
	84.86	Mts.	Con Lote N° 48
	1.19	Mts.	Con ancho de derecho de Vía

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 2026.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 02 de octubre de 2025.

Notifíquese y cúmplase.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo

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