

RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 125-AL-GADMPVM-2026

AUTORIZACIÓN DE 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. 000394-2026, de fecha 03 de febrero de 2026, presentada por el señor Carlos Gonzalo Morocho Caluña y cónyuge, solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Diferencia del Lote Nro. 1 Mz. 1, con Clave Catastral 1708500101098001000, ubicado en la Lotización Cristian Gómez, Zona Urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0090-I, de fecha 02 de junio de 2026, suscrito por el Ing. Erick Stiven Ochoa Ortega, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual emite Informe técnico para la regularización de diferencia del predio urbano N° 1 Mz. 1, ubicado en la lotización Cristian Gómez, del señor Carlos Gonzalo Morocho Caluña.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2026-0771-M, de fecha 02 de junio de 2026, suscrito por el Mgs. Rolando Alfredo Hernández Rosales, Director de Planificación y Ordenamiento Territorial, señalando “(...) Con el antecedente solicito a usted se continúe con el correspondiente análisis jurídico y verifique la procedencia legal de diferencia de acuerdo al artículo 14 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 Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2026-0046-I, de 03 de junio 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 diferencia del Lote signado con el número 1 Mz. 1, clave catastral 1708500101098001000, ubicado en la Lotización Cristian Gómez, zona urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Carlos Gonzalo Morocho Caluña y su cónyuge Rosa Obando Lema; para lo cual, se remite la RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA EJECUTIVA de Autorización de Regularización de Diferencia 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 Orgánica 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 **CARLOS GONZALO MOROCHO CALUÑA** y su cónyuge **ROSA OBANDO LEMA**, del Lote **1 Mz. 1** con Clave Catastral Nro. **1708500101098001000**, ubicado en la Lotización Cristian Gómez, zona urbana, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

Artículo 2.- El lote queda regularizado por diferencia de área, de conformidad con el Informe Nro. GADMPVM-AYC-2026-0090-I, de fecha 02 de junio de 2026, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

CUADRO DE ÁREA DEL LOTE SEGÚN ESCRITURAS PÚBLICAS:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 1 Mz 1 (Según escrituras)	
ÁREAS/LOTES	Escrituras
TOTAL	364.77
ÚTIL	364.77

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE SEGÚN DIFERENCIA MEDIDA:

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 1 Mz 1 (a Regularizar)	
ÁREAS/LOTES	Diferencia
TOTAL	336.64
ÚTIL	336.64

CUADRO DE LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS:

LINDEROS DEL LOTE N° 1 Mz 1 Según Escrituras			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	20.00	m	Con calle pública A
Sur	16.25	m	Con terrenos de propiedad del Sr Benjamín Peralvo
Este	20.00	m	Con camino público
Oeste	20.25	m	Con lote de terreno N° 2 de Propiedad Del Sr Cristhian Gómez

CUADRO DE LINDEROS SEGÚN DIFERENCIA MEDIDA:

LINDEROS DEL LOTE N° 1 Mz 1 (a Regularizar)			
P. Cardinales	Dimensiones (m.)		Lindero
Norte	17.45	m	Con calle A
	3.52	m	Con calle A
Sur	14.23	m	Con lote N° 42
	2.32	m	Con lote N° 41
Este	16.52	m	Con camino público
Oeste	18.51	m	Con lote N° 2

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 03 de junio de 2026.

Notifíquese y cúmplase.

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

