



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA  
Nro. 094-AL-GADMPVM-2025

**AUTORIZACIÓN  
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. 001548-2025, de fecha 11 de marzo de 2025, presentada por el señor Dieter Hans Milz solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Excedente del Lote Nro. 35, con Clave Catastral 1708505101007288000, ubicado en la Cooperativa 12 de Octubre, Zona Rural, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

**Que,** mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0015-I, de fecha 29 de abril de 2025, suscrito por el Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual emite Informe técnico-legal para la regularización de superficie excedente del predio rural N° 35, ubicado en la cooperativa 12 de octubre, solicitado por el Sr. Dieter Hans Milz mediante trámite Nro. 001548-2025.

**Que,** mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0305-M, de fecha 07 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 solicitar a esa dependencia continuar con el trámite de aprobación del proyecto de regularización de superficie excedente correspondiente a la diferencia del Predio N° 35, ubicado en la Cooperativa 12 de Octubre, de propiedad del Sr. Dieter Hans Milz*”.

**Que**, mediante Informe Nro. GADMPVM-ASJ-2025-0024-I, de 15 de mayo de 2025, suscrito por el Ab. Mauricio Lorenzo Vera Ayora, Procurador Síndico, 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 excedente del Lote signado con el número 35, clave catastral 1708505101007288000, ubicado en la Cooperativa 12 de Octubre, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Dieter Hans Milz; para lo cual, se remite el proyecto con la Resolución para su suscripción, 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 del señor **DIETER HANS MILZ**, del Lote **35** con Clave Catastral Nro. **1708505101007288000**, ubicado en la Cooperativa 12 de Octubre, Zona Rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, Provincia de Pichincha.

**Artículo 2.-** El lote queda regularizado de excedente de acuerdo al Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0015-I, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

**- DATOS DEL PROYECTO:**

Fuente	Superficie (ha)	Superficie (m <sup>2</sup> )
Escritura pública	32,0000 ha	320.000,00 m <sup>2</sup>
Levantamiento georreferenciado	36,1560 ha	361.560,00 m <sup>2</sup>
<b>Excedente medido</b>	<b>+4,1560 ha</b>	<b>+41.560,00 m<sup>2</sup></b>



- **CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE SEGÚN ESCRITURAS:**

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 35 (Según Escrituras)</b>		
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 35	TOTAL (Has)
<b>TOTAL</b>	<b>32.0000</b>	<b>32.0000</b>
<b>ÚTIL</b>	32.0000	32.0000

- **CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE CON EXCEDENTE:**

<b>CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 35 (ÁREA EXCEDENTE)</b>		
ÁREAS/LOTES	LOTE N° 35	TOTAL (Has)
<b>TOTAL</b>	4.1560	4.1560
<b>ÚTIL</b>	4.1560	4.1560
<b>ÁREA TOTAL CON EXCEDENTE:</b>	<b>36.1560</b>	<b>36.1560</b>

- **CUADRO DE LINDEROS SEGÚN ESCRITURAS:**

<b>LINDEROS DEL LOTE No. 35 Según Escrituras</b>		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	165.00	Con terrenos de Roberto Andrango
Sur	190.00	Con Carretera a Puerto Quito
Este	1975.00	Con terrenos de Juan Yaselga
Oeste	1935.00	Con terreno de Antonio Díaz

- **CUADRO DE LINDEROS CON EXCEDENTE:**

<b>LINDEROS DEL LOTE N° 35 Total</b>		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	19.17	Con Carretero Público
	26.16	Con ancho de Carretero Público
	4.13	Con ancho de Derecho de vía
	139.11	Con Lote N° 7-1
	11.99	Con ancho de Derecho de vía
	21.63	Con ancho de Carretero Público
Sur	190.04	Con Carretero Antiguo
Este	2.14	Con ancho de Derecho de vía
	290.82	Con Lote N° 8 (36)
	5.37	Con ancho de Estero S/N
	175.67	Con Lote N° 8 (36)
	50.00	Con Lote N° 8 (36) - B
	90.90	Con Lote N° 8 (36) - I
	94.40	Con Lote N° 8 (36) - H
	112.30	Con Lote N° 8 (36) - G
	5.05	Con ancho de Estero S/N-1
	112.06	Con Lote N° 8 (36) - F
	2.05	Con ancho de Derecho de vía
	12.55	Con ancho de Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles
	2.16	Con ancho de Derecho de vía
	39.37	Con Lote N° 7
	26.24	Con ancho de OCP
	15.86	Con Lote N° 7
	12.36	Con Lote N° 6
6.09	Con ancho de Derecho de vía	
18.41	Con Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles	
4.22	Con ancho de Derecho de vía	



	222.85	Con Lote N° 6
	22.55	Con ancho de Río Pizará
	42.99	Con Lote N° 6
	2.24	Con ancho de Derecho de vía
	13.44	Con ancho de Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles
	2.24	Con ancho de Derecho de vía
	300.91	Con Lote N° 6
	24.40	Con Lote N° 5-1
	4.47	Con Lote N° 5-1
	2.00	Con ancho de Derecho de vía
	206.92	Con Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles
	14.00	Con ancho de vía Calacalí - Rio Blanco
	76.05	Con vía Calacalí - Rio Blanco
	18.04	Con ancho de derecho de vía
	0.97	Con Vía
	55.76	Con Vía
Oeste	3.80	Con ancho de derecho de vía
	14.11	Con ancho de vía Calacalí - Rio Blanco
	18.40	Con ancho de derecho de vía
	114.61	Con Lote N° 34
	2.48	Con ancho de Estero S/N-3
	90.57	Con Lote N° 34
	2.00	Con ancho de Estero S/N-2
	386.53	Con Lote N° 34
	2.03	Con ancho de derecho de vía
	12.18	Con ancho de Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles
	2.03	Con ancho de derecho de vía
	12.23	Con Lote N° 34
	19.36	Con ancho de Río Pizará
	157.66	Con Lote N° 34
	2.37	Con ancho de derecho de vía
	14.38	Con ancho de Vía San Juan de Puerto Quito - Los Laureles
	2.37	Con ancho de derecho de vía
	93.66	Con Lote N° 34
	26.39	Con ancho de OCP
	258.97	Con Lote N° 34
	5.02	Con ancho de Estero S/N-1
	423.45	Con Lote N° 34
	5.10	Con ancho de Estero S/N
	253.08	Con Lote N° 34
	2.03	Con ancho de derecho de vía

### Descripción y determinación del área excedente

Existen **4.1560 Ha de excedente**, las mismas que han sido detalladas en el plano levantado y presentado en el archivo adjunto por la propietaria. Dando una **Superficie Total de 36.1560 Ha.**

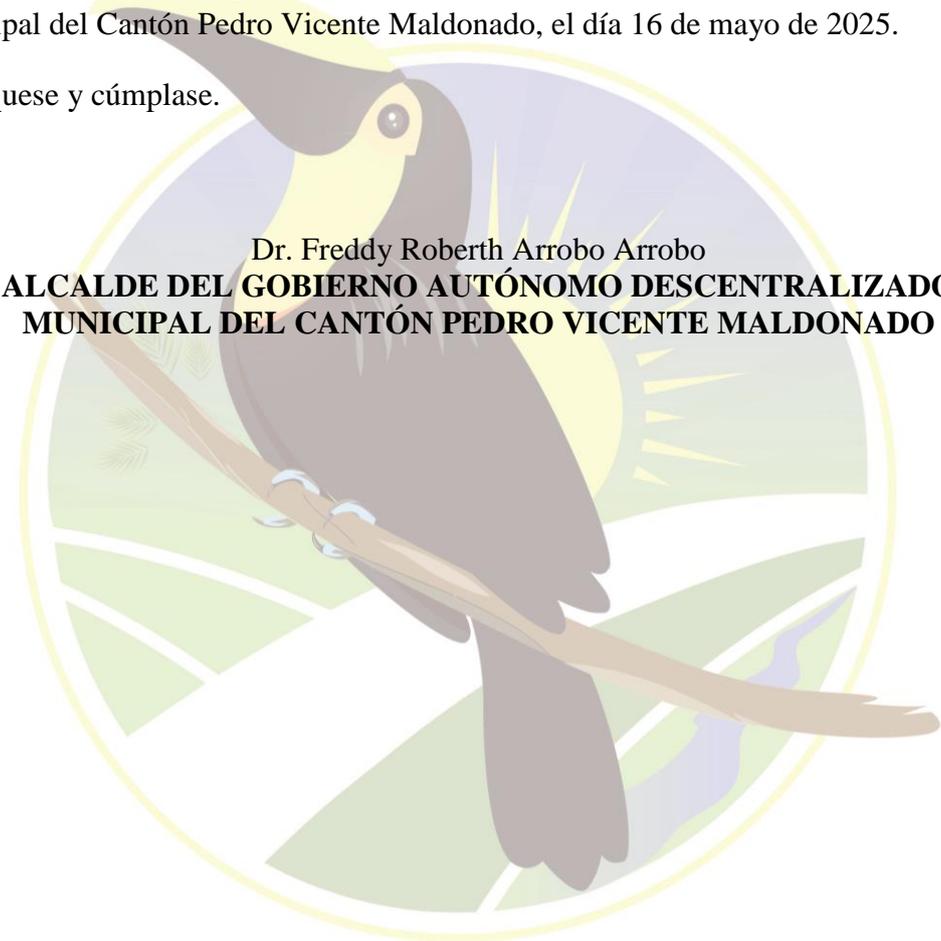
**Artículo. 3.-** Autorizar la Protocolización de la presente Resolución, así como de la documentación habilitante en una Notaría Pública, para la posterior inscripción en el Registro de la Propiedad de este Cantón.

**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 16 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.



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