



RESOLUCION ADMINISTRATIVA EJECUTIVA
Nro. 098-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. 000924-2025, de fecha 03 de febrero de 2025, presentada por Nakelyn Daniela Ronquillo Anilema solicitando la aprobación del proyecto de Regularización de Excedente del Lote Nro. 9-F, con Clave Catastral 1708505101001190000, ubicado en la Cooperativa 15 de Mayo, Zona Rural, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha.

Que, mediante Informe Nro. GADMPVM-AYC-2025-0022-I, de fecha 19 de mayo 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° 9-F, ubicado en la Cooperativa 15 de mayo, solicitado por la Srta. Ronquillo Anilema Nakelyn Daniela mediante trámite Nro. 000924-2025.

Que, mediante Memorando Nro. GADMPVM-PYT-2025-0332-M, de fecha 20 de mayo de 2025, suscrito por la Arq. Jessica Alexandra Ayala Campoverde, Directora de Planificación y Territorialidad, dirigido al Alcalde, señalando “*Me permito dirigirme a usted, con la finalidad de solicitar se continúe con el trámite correspondiente para la aprobación del proyecto de regularización de excedente de área del predio N° 9-F, ubicado en la Coop. 15 de Mayo, zona rural del cantón Pedro Vicente Maldonado, de propiedad de la Srta. Nakelyn Daniela Ronquillo Anilema. Dicho requerimiento se fundamenta en el Informe Favorable N° GADMPVM-AYC-2025-022-I, emitido por el*

Ing. Enrique David Yaguana Castillo, Profesional de Avalúos y Catastros, en el cual se valida técnicamente la viabilidad del mencionado proyecto”.

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, 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 excedente del Lote signado con el número 9-F, clave catastral 1708505101001190000, ubicado en la Cooperativa 15 de Mayo, de la parroquia y cantón Pedro Vicente Maldonado, provincia de Pichincha, propiedad de Nakelyn Daniela Ronquillo Anilema”.

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 **NAKELYN DANIELA RONQUILLO ANILEMA**, del Lote **9-F** con Clave Catastral Nro. **1708505101001190000**, ubicado en la Cooperativa 15 de Mayo, 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-2025-0022-I, de fecha 19 de mayo de 2025, conforme al cuadro de linderos y áreas de acuerdo al siguiente detalle:

- DATOS DEL PROYECTO:

FUENTE	SUPERFICIE (HA)	SUPERFICIE (m ²)
Escritura pública	6,0018 ha	60.018,00 m ²
Levantamiento georreferenciado	7,0029 ha	70.029,00 m ²
EXCEDENTE MEDIDO	+ 1,0011 ha	+ 10.011,00 m²

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

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 9-F SEGÚN ESCRITURAS								
LOTE N°	TOTAL (has)	AREA UTIL (has)	ESTERO S/N (has)	PROTECC. ESTERO S/N (has)	ESTERO S/N1 (has)	PROTECC. ESTERO S/N1 (has)	VIA PVM - GOLONDRINAS (has)	AREA DE DERECHO DE VIA PVM-GOLONDRINAS (has)
9-F	6.0018	5.5173			0.0280	0.2805	0.1027	0.0733
TOTAL (has)	6.0018	5.5173	0.0000	0.0000	0.0280	0.2805	0.1027	0.0733

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

CUADRO DE ÁREAS DEL LOTE N° 9-F A LEGALIZAR EXCEDENTE						
LOTE N°	TOTAL (has)	AREA UTIL (has)	ESTERO S/N1 (has)	PROTECC. ESTERO S/N1 (has)	VIA PVM - GOLONDRINAS (has)	AREA DE DERECHO DE VIA PVM-GOLONDRINAS (has)
9-F	7.0029	6.3538	0.0334	0.3341	0.1232	0.1584
TOTAL (has)	7.0029	6.3538	0.0334	0.3341	0.1232	0.1584

- **CUADRO DE LINDEROS DEL LOTE SEGÚN ESCRITURA:**

LINDEROS DEL LOTE N° 9-F SEGÚN ESCRITURAS		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	119,66 Mts.	Con Lote N° 11
Sur	119,62 Mts.	Con Lote N° 7
Este	487,76 Mts.	Con Lote N° 9
	7,21 Mts.	Con ancho de vía PVM-GOLONDRINAS
	5,15 Mts.	Con ancho de Derecho de vía PVM-GOLONDRINAS
	2,62 Mts.	Con ancho de Estero S/N1
Oeste	481,48 Mts.	Con Lote N° 9-E
	10,00 Mts.	Con ancho de vía PVM-GOLONDRINAS
	7,26 Mts.	Con ancho de Derecho de vía PVM-GOLONDRINAS
	2,01 Mts.	Con ancho de Estero S/N1

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

LINDEROS DEL LOTE N° 9-F A LEGALIZAR EXCEDENTE		
P. Cardinales	Dimensiones (m.)	Lindero
Norte	139,66 Mts.	Con Lote N° 11
Sur	139,62 Mts.	Con Lote N° 7
Este	483,64 Mts.	Con Lote N° 9
	7 ,21 Mts.	Con ancho de vía PVM-GOLONDRINAS
	9 ,27 Mts.	Con ancho de Derecho de vía PVM-GOLONDRINAS
	2,62 Mts.	Con ancho de Estero S/N1
Oeste	473,67 Mts.	Con Lote N° 9-E
	10 ,14 Mts.	Con ancho de vía PVM-GOLONDRINAS
	13 ,04 Mts.	Con ancho de Derecho de vía PVM-GOLONDRINAS
	3,55 Mts.	Con ancho de Estero S/N1

Descripción y determinación del área excedente

Existen **1.0011 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 7.0029 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 2026.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, el día 26 de mayo de 2025.

Notifíquese y cúmplase.



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