



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 050-A-GADC-PALTAS-2024**

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

CONSIDERANDO:

- Que,** de conformidad a lo determinado en el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, nuestro país es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada.
- Que,** la Norma Constitucional en su Art. 227 establece: *“La administración Pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”.*
- Que,** por mandato constitucional establecido en el Art. 238 de la norma suprema: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”*
- “Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”*
- Que,** el Art. 253 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa...”* dentro de un Municipio.
- Que,** en el Art. 264, de la Carta Magna, precisa *“los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: 1. “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”. 2. “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón”. 3. “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.*
- Que,** el Art. 53 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, (COOTAD). - Naturaleza



jurídica: “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.”

Que, de conformidad a lo previsto en el artículo 60 literal i) del COOTAD; al Alcalde le corresponde resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo.

Que, de conformidad a lo determinado en el ART. 481 del CÓDIGO indicado, conceptúa a Lotes, fajas o excedentes así:“(…) *Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas*”. (...).

Que, el Art. 481.1. del COOTAD, referente a los excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada, manifiesta: “*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

Jat



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, en el Art. 1 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS, señala: “La presente Ordenanza tiene por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno de predios urbanos y rurales del cantón Paltas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, respetando la titularidad de los inmuebles”.

Que, en el Art. 2 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS. – Expresa “Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por **excedentes**, aquellas superficies de terreno que excedan el área original que conste en el respectivo título de propiedad y que se determinen al efectuar una verificación por parte del GAD de Paltas a través de sus Departamentos Técnicos, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Aplican las **disminuciones** cuando el área de terreno sea menor al área que se describe en la escritura pública”.

“Diferencias: se entiende por diferencias el faltante entre las superficies constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto, se regularizará el área que físicamente tiene el predio”.

Que, en el Art. 3 de la citada Ordenanza, referente al error Técnico Aceptable de Medición ETAM: prescribe: “Así mismo, se presumirá la existencia de excedente, si realizada la medición por parte del GAD Paltas, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras, siempre que superen los márgenes de error establecido (PUGS art. 30 establece un error técnico admisible (ETAM) del 6 %). Este error solamente se calculará sobre el área útil del terreno, entendiéndose como útil a toda el área de terreno que excluye márgenes de protección, retiros frótales de vías y calles, entre otros espacios”.

Jad.



Que, en el Art. 4 de la norma ibídem, señala: *“La determinación de excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:*

- a) *Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá el certificado de cambio de dominio en el cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,*
- b) *En cualquier otro procedimiento administrativo en el que se detecte error de medición en el área del predio”.*

Que, en el Art. 6 de la citada Ordenanza, señala: *“La Máxima autoridad Ejecutiva del GAD de Paltas, con base a los méritos del expediente, ejecutará el procedimiento que se detalla a continuación”:*

“Para efectos de la regularización de excedentes, la Máxima Autoridad Ejecutiva, emitirá la correspondiente resolución administrativa, mediante la cual dispondrá la adjudicación de los excedentes; en caso de disminución, el trámite de aclaratoria procederá con el informe técnico de la Dirección de Planificación”.

Que, en el Art. 7 de la norma antes mencionada, dice: *“La resolución por la que la Máxima autoridad Ejecutiva adjudica un excedente, conlleva al beneficiario la obligación de pagar el precio de adjudicación, mismo que será calculado por el valor del metro cuadrado para el sector urbano y por hectárea para el sector rural; Certificación emitida por la Coordinación de Avalúos y Catastro del GAD de Paltas”.*

Que, en el Art. 8 de la Ordenanza antes mencionada menciona: *“En los casos de excedentes de Error Técnico aceptable de medición (ETAM) y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámite y servicios administrativos, que serán equivalentes al 10 % de un salario básico unificado. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficie de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámite y servicios administrativos”.*

“El valor cobrado del 10 % de una Remuneración Básica Unificada al Trabajador (RBUI), se justificarán en gastos de inspección, documentación, y demás servicios que prestan los técnicos del GAD de Paltas en el proceso de adjudicación. Dicho pago lo solicitará la Dirección de Planificación a la Coordinación de Rentas. El título de crédito lo anexará el interesado al trámite de solicitud de adjudicación”.

Jab.



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

Que, mediante solicitud de servicios N° **000014205**, de fecha 21 de noviembre de 2024, la Sra. **Hilda Fidelina Gualán Vargas**, con cédula N° **1102504162**, solicita la actualización del predio rural, mediante el trámite de Excedentes de áreas.

Que, mediante certificado, de fecha 21 de noviembre del 2024, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas **certifica que:** “mediante compraventa de derechos y acciones celebrada en la ciudad de Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja república del Ecuador, hoy día jueves 21 de junio del 2007, ante el abogado Hugo Vinicio Vivanco Vivanco Notario Segundo del cantón Paltas; los señores Rosa Elvira Ortega Quezada, Artemio Marcelo Vargas Ortega, de estado civil vida y casado respectivamente, venden a favor del señor Manuel de Jesús Gualán, de estado civil casado; los trabajos, aportes y Gananciales en calidad de Cónyuge sobreviviente a la primer compareciente que por ley le corresponden en calidad de cónyuge sobreviviente vendedora, así como los derechos y acciones que por ley le corresponden en calidad de legítimo heredero de la sucesión intestada de su recordado esposo y padre respectivamente de quien en vida se llamó José Lauro Vargas Vacacela los mismos que radican sobre una parcela denominada **BUITRERA**, en la jurisdicción parroquia de Guachanamá cantón Paltas, provincia de Loja. Con los siguientes linderos: **POR LA CABECERA**, con terrenos del señor Manuel de Jesús Gualán en una parte y en la otra parte con terrenos de Gilberto Gualán **POR EL COSTADO DERECHO**.- con terrenos del señor Carlos Robles **POR EL COSTADO IZQUIERDO**.- con terrenos del señor Amable Vargas; **POR EL PIE**.- con la carretera que conduce a la parroquia de Guachanamá.- área total del terreno nueve punto cinco mil seiscientos sesenta y dos (9.5662). Compraventa que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 331 de inscripción, y 489 de repertorio de fecha 26 de junio del año 2007.

Que, mediante certificado, de fecha 21 de noviembre del 2024, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas **certifica que:** “mediante escritura pública de Derechos y acciones en la ciudad de Catacocha, cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, de fecha 15 de noviembre de 2006, ante el abogado Hugo Vinicio Vivanco Vivanco Notario Segundo del cantón Paltas, los señores, Manuel Resurrección Zhingre, casado; José Alberto Zhingre, casado; María Mercedes Zhingre, viuda; y, María Genoveva Zhingre, viuda; venden a favor de Manuel de Jesús Gualán y María de los Ángeles Vargas, estado civil casados, Los derechos y Acciones que recaen sobre de manera única y especial sobre una parcela de terreno que forma parte del predio de



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

*Guachanamá del cantón Paltas, Provincia de Loja, república del Ecuador, con los siguientes linderos **POR EL NORTE.**- con la cabecera que conduce al sitio Lauro Guerrero a Guachanamá; **PORELSUR**, con terreno del señor Juan Gerardo Ambuludi; **POR EL ESTE.**- con el camino público que conduce a la Salera a la Vega, **POR EL ESTE.**- con terrenos del señor Juan Gerardo Ambuludi, este lote tiene aproximadamente tres hectáreas. Venta que se hace sin reserva de ninguna clase. Compraventa que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 414 de inscripción, y 622 de repertorio de fecha 19 de diciembre del año 2006.*

Que, con fecha 21 de noviembre de 2024, mediante especie valorada N° 000039948, el tesorero municipal certifica que la Sr. **Manuel de Jesús Gualán**, con número de identidad **111100820040**; no mantiene deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.

Que, el día martes 21 de noviembre del año 2024, mediante **declaración juramentada**, ante la Dra. DEBBIE JEANNETT CABRERA CABRERA MGS., Notaria Pública Primera del Cantón Paltas; la Sra. **Gualán Vargas Hilda Fidelina**, con número de identidad **1102515234**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viuda, de ocupación quehaceres domésticos, domiciliada en la parroquia de Guachanamá, del cantón Paltas, provincia de Loja, portadora de la cedula de ciudadanía N° 1102504162 por sus propios y personales derechos, en calidad de compareciente, declara: "Declaro con la solemnidad del juramento lo siguiente: a) de acuerdo a la ordenanza municipal que regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de Áreas en predios urbanos y rurales en el cantón Paltas, art. Cuatro punto uno punto (4.1.) mediante el presente trámite de solicitud de Excedente en la cual existe un contraste de superficie de los siguientes predios 1.- Predio denominado GUACHANAMÁ, sector CORDILLERA, de la parroquia de Guachanamá, cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador 2.- predio denominado la BUTRERA. Del sector SAN VICENTE DE LA SALERA, parroquia de Guachanamá, cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador. Lotes descritos en la escritura Pública y en el levantamiento planimétrico del predio en su realidad física, esta diferencia de área para su corrección en el título de propiedad y Catastro municipal, no afectan o colinda con ninguna propiedad Municipal, así como tampoco existe afectaciones a propiedades de particulares".

Que, mediante **Resolución 179-2024** de fecha 18 de diciembre del 2024, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por la Sra. Olga Arrobo Gallegos, Presidenta (E.) de la Junta de Ornato y Planificación, y el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, **Resuelve:**

Jpalt



En Sesión Ordinaria N.- 044 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 12 de diciembre de 2024, se **RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS PARA EXCEDENTES**, de los predios de los señores Manuel de Jesús Gualán y María de los Ángeles Vargas, quedando de la siguiente manera:

1.- Predio denominado Guachanamá, con clave catastral 1109520310015, ubicado en el sector Cordillera, de la parroquia de Guachanamá, con un área de terreno 18.7987 ha.

2.- Predio denominado LA BUITRERA, con clave catastral 1109520370014, ubicado en el sector San Vicente de la Salera, de la parroquia de Guachanamá, con un área de terreno cuerpo 1 de 24.2638 ha, cuerpo 2 de 6.0036 ha, área total de 30.2674 ha.

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 21 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el *certificado del predio a nombre de GUALÁN MANUEL DE JESÚS, del predio denominado GUACHANAMÁ, sector: CORDILLERA, ubicado en la Parroquia GUACHANAMÁ, de clave catastral Nro. 1109520310015, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del lote: \$21.721,11; Avalúo de construcciones: \$ 0.00; Avalúo de mejoras: \$0,0; Valor del Predio: \$21.721,11.*

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 21 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el *certificado del predio a nombre de GUALÁN MANUEL DE JESÚS, del predio denominado LA BUITRERA, ubicado en la Parroquia GUACHANAMÁ, sector: SAN VICENTE DE LA SALERA, con clave catastral Nro. 1109520370014, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del lote: \$33.274,43; Avalúo de construcciones: \$ 2.183,95; Avalúo de mejoras: \$0,0; Valor del Predio: \$35.458,38.*

Que, mediante INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GDDC-DE PALTAS, **DEL PREDIO LA BUITRERA**, sin fecha, suscrito por el Arq. David Guerrero, Director de Planificación y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinador de Avalúos y Catastros, señalan lo que sigue:

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO LA BUITRERA

POR LA CABECERA: con terrenos del señor Manuel de Jesús Gualán y en la otra con terrenos de Gilberto Gualán.

POR EL COSTADO DERECHO: con terrenos del señor Carlos Robles.

POR EL COSTADO IZQUIERDO: con terrenos del señor Amable Vargas, y



ALCALDÍA

POR EL PIE con la carretera que conduce a la parroquia de Guachanamá.

Cabida: 9.5662 hectáreas

DATOS CATASTRALES PREDIO: LA BUITRERA

UBICACIÓN: PARROQUIA GUACHANAMÁ, SECTOR SAN VICENTE DE LA SALERA.

PREDIO RURAL

CÓDIGO CATASTRAL: 110952-037-0014

ÁREA DE TERRENO: 33.2948 Ha.

AVALÚO CATASTRAL DEL 2024: \$ 33274,43 (valor del suelo sin edificar).

DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO "LA BUITRERA"

LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS.

CUERPO 1

NORTE: Camino público (3.00m) en 312.30 m

ESTE: Tejedor Quezada Enid Consuelo en 90.68 m.; y franja de la Quebrada sin nombre en 1005.29 m.

SUR: Vía Pública a Guachanamá en 112.90 m.;

OESTE: franja de protección de la quebrada sin nombre en 354.72 m; quebrada sin nombre en 3.00 m; Vargas Sanmartín Amable Moisés en 175.90 m; franja de protección de la quebrada sin nombre en 397.74 m.; y Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 254.84 m.

CUERPO 2

NORTE: Quezada Jaya Jorge Enrique en 182.94 m.

ESTE: Tejedor Quezada Enid Consuelo en 236.34 m.

SUR: camino público en 312.95 m.

OESTE: Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 70.38 m.; Vargas Gualán Corina de Jesús en 271.24 m.

SUPERFICIE DEL TERRENO = 30.2674 ha.

AFECTACIONES: en este predio rural, no se evidencian afectaciones al lote de terreno dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC mantengan en su planificación. (...) **JUSTIFICACIÓN:** Según los datos comparativos de los linderos y dimensiones descritos en la escritura pública, en la planimetría municipal y los señalados en la planimetría del proyectista, se verifica que existe un rango moderado de diferencia en superficie; lo que determina que se trata de un **EXCEDENTE DE TERRENO.**

Cuadro comparativo: PREDIO URBANO



ALCALDÍA

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
POR LA CABECERA con terrenos del señor Manuel de Jesús Gualán y en la otra con terrenos de Gilberto Gualán.	NORTE: CUERPO 1 Camino público (3.00 m.) en 312.30 m CUERPO 2 Quezada Jaya Jorge Enrique en 182.94 m
POR EL COSTADO DERECHO: con terrenos del señor Carlos Robles.	ESTE: CUERPO 1 tejedor Quezada Enid Consuelo en 90.68 m y franja de la Quebrada sin nombre en 1005.29 m. CUERPO 2 tejedor Quezada Enid Consuelo en 236.34 m.
POR EL COSTADO IZQUIERDO: con terrenos del señor Amable Vargas,	SUR: CUERPO 1 Vía Pública a Guachanamá en 112.90 m. CUERPO 2 camino público en 312.95 m
POR EL PIE con la carretera que conduce a la parroquia de Guachanamá.	OESTE: CUERPO 1 franja de protección de la quebrada sin nombre en 354.72 m.; Quebrada sin nombre en 3.00 m; Vargas Sanmartín Amable Moisés en 175.90 m.; franja de protección de la quebrada sin nombre en 397.74 m.; y Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 254.84 m. CUERPO 2 Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 70.38 m.; Vargas Gualán Corina de Jesús en 271.24 m.

Como se evidencia en la escritura pública **POR LA CABECERA**, indica como linderante al Sr. Manuel de Jesús, propiedad actual del señor Jorge Enrique Quezada Jaya, como lo indica en el plano oficial por el **NORTE**; de igual forma, por el **COSTADO DERECHO** indica con el Sr. Carlos Robles, predio que actualmente al **ESTE** es de la señora Enid Consuelo tejedor Quezada, un jaguay de agua por división. Seguidamente, la escritura pública indica por el **PIE**, con la carretera que conduce a Guachanamá, lo que corresponde al **SUR**, en la escritura pública, la misma que indica la vía a Guachanamá y finalmente por el **COSTADO IZQUIERDO**, indica con el Sr. Amable Vargas, lo que actualmente es del mismo señor y, algunas ventas fueron otorgados primero al señor Víctor Zhingre, quien a su vez dejó de herencia al sr. Antonio Vargas y a este a su vez a los señores. Janeth Alexandra Vargas Suquilanda, Darío José Vargas y Corina de Jesús Vargas Gualán. Además, se evidencia en el cuadro comparativo, que existe un camino público que divide al predio en dos cuerpos. Sin embargo, no se identifica este detalle en la escritura pública, razones se desconocen sin embargo como toda escritura pública antigua, existe detalles que no se



indican y errores tanto en medidas como en nombres de colindantes, por lo cual este procedimiento es confiable siempre y cuando la inspección se realice. Por lo expuesto, en base al art. 481 del COOTAD y art. 3 de la Ordenanza de excedentes, se verifica la **EXISTENCIA DE UN EXCEDENTE** en la superficie del terreno de propiedad del Peticionario el cual en base al cálculo contemplado en el art. 7 de dicha normativa, deberá ser determinado el Precio de la Adjudicación”.

Que, mediante Informe de Inspección “**LA BUITRERA**”, de fecha 22 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, manifiesta que: “(...) el terreno está dividido en dos cuerpos debido a que existe un camino público que va de este a oeste, además se identifica unas casas en mal estado que con el tiempo están convirtiéndose en ruinas. **3. Conflicto de Linderos.** - Respecto a los linderos, no se identifican conflictos que se hayan generado por problemas con vecinos colindantes respecto a los linderos, ya que se encuentran plenamente definidos. Por lo que recomienda que: “En base a los art. Art, 481.1. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y, al art, 4.1. de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios Urbanos y Rurales en el cantón Paltas, **proceder con el trámite de regularización del predio Buitrera, de propiedad de los Sres. Manuel de Jesús y María de los Ángeles Vargas, mediante el proceso respectivo.**”

Que, mediante INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GDDC-DE PALTAS, **DEL PREDIO GUACHANAMÁ**, sin fecha, suscrito por el Arq. David Guerrero, Director de Planificación y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinador de Avalúos y Catastros, señalan lo que sigue:
LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO GUACHANAMÁ
POR EL NORTE. – Con la carretera que conduce al sitio Lauro Guerrero a Guachanamá.
POR EL SUR. - Con terrenos del Sr. Juan Gerardo Ambuludi.
POR EL ESTE. - con el camino público que conduce a la Salera a la Vega,
POR EL OESTE. – con terrenos del señor Juan Gerardo Ambuludi.
Cabida: 3 hectáreas aproximadamente.

DATOS CATASTRALES

PREDIO: GUACHANAMÁ

UBICACIÓN: PARROQUIA GUACHANAMÁ, SECTOR LA CORDILLERA

PREDIO RURAL

CÓDIGO CATASTRAL: 110952-031-0015

ÁREA DE TERRENO: 21.5080 ha.

Jas



ALCALDÍA

AVALÚO CATASTRAL DEL 2024: \$ 21.721,11

**DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO
“GUACHANAMÁ”
LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS.**

NORTE: Ambuludi Gerardo Juan en 174.94 m.

ESTE: Franja de protección de la Quebrada Sin nombre (15.00 m.) en 257.81 m; Ambuludi Zhingre Gerardo Juan en 122.27 m.; Comuna Guachahurco - Guachanamá en 284.35 m.; y vía antigua Lauro Guerrero – Guachanamá (7.00 m.) en 207.90 m.

SUR: Vía antigua a Lauro Guerrero – Guachanamá (7,00 m.) en 274.60 m; camino público La Salera – La vega (4.00 m.) en 55.02 m.

OESTE: camino público La Salera – La Vega (4.00 m.) en 720.33 m.

Superficie del terreno.- 18.7987 ha.

AFECTACIONES: en este predio rural, no se evidencian afectaciones al lote de terreno dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC mantengan en su planificación. (...) **JUSTIFICACIÓN:** Según los datos comparativos de los linderos y dimensiones descritos en la escritura pública, en la planimetría municipal y los señalados en la planimetría del proyectista, se verifica que existe un rango moderado de diferencia en superficie; lo que determina que se trata de un **EXCEDENTE DE TERRENO.**

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
POR EL SUR. - Con terrenos del Sr. Juan Gerardo Ambuludi.	NORTE: Ambuludi Gerardo Juan en 174.94 m.
POR EL OESTE. – con terrenos del señor Juan Gerardo Ambuludi.	ESTE: Franja de protección de la Quebrada Sin nombre (15.00m) en 257.81 m; Ambuludi Zhingre Gerardo Juan en 122.27 m; Comuna Guachahurco - Guachanamá en 284.35 m y vía antigua Lauro Guerrero – Guachanamá (7.00 m) en 207.90 m.
POR EL NORTE. – Con la carretera que conduce al sitio Lauro guerrero a Guachanamá.	SUR: Vía antigua a Lauro Guerrero – Guachanamá (7,00 m) en 274.60 m; camino público La Salera – La vega (4.00 m) en 55.02 m.
POR EL ESTE. - con el camino público que conduce a la Salera a la Vega.	OESTE: camino público La Salera – La Vega (4.00 m) en 720.33 m.

Como se evidencia en la escritura pública indica la colindación con el señor Juan Gerardo Ambuludi, al igual como se verifica en la planimetría oficial al **NORTE**; así en el plano del proyectista al **ESTE** indica con la Quebrada sin Nombre a pasar a terrenos del sr. Juan



*Gerardo Ambuludi, efectivamente concuerda con lo referente en la escritura pública (al oeste), por el otro lado, al SUR, en el plano oficial indica que colinda con la vía antigua a Lauro Guerrero – Guachanamá, al igual que la escritura pública (al norte), y finalmente al OESTE, de igual forma en la escritura pública como en la planimetría concuerda, colinda con el camino público La Salera -La Vega. Por lo tanto, dicha colindación concuerda en toda su delimitación. Por lo expuesto, en base al art. 481 del COOTAD y art. 3 de la Ordenanza de excedentes, se verifica la **EXISTENCIA DE UN EXCEDENTE** en la superficie del terreno de propiedad del Peticionario el cual en base al cálculo contemplado en el art. 7 de dicha normativa, deberá ser determinado el Precio de la Adjudicación”.*

Que, mediante Informe de Inspección “**GUACHANAMÁ**”, de fecha 22 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, manifiesta que: “El predio dominando Guachanamá, se encuentra ubicado en la parroquia de Guachanamá, sector Rural, a una distancia de 1 Km. En línea recta de la cabecera parroquial de Guachanamá. El predio se encuentra delimitado con alambres de púas y poste de madera antiguos. La cobertura vegetal está compuesta en su mayoría por vegetación herbácea como pastizales, pequeños remanentes boscosos en las orillas de la Quebrada Sin Nombre. En lo que se refiere al camino público, este se encuentra separado de las cercas e incluso se observa que el camino se amplía más de 4 m de ancho en algunos lados. **3. Conflicto de Linderos.** - *el predio se encuentra con cercas antiguas definidas con los colindantes y de igual forma con el camino público La Salera- La Vega y la vía antigua a Lauro Guerrero. Por lo tanto, en inspección no se determina ningún problema con los vecinos colindantes. (...) Por lo que recomienda que: “En base a los art. Art, 481.1. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y, al art, 4.1. de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios Urbanos y Rurales en el cantón Paltas, proceder con el trámite de regularización del predio Buitrera, de propiedad de los Sres. Manuel de Jesús y María de los Ángeles Vargas, mediante el proceso respectivo.*

Que, se han cumplido con los requisitos y el procedimiento administrativo previo, y de conformidad a lo establecido en el Art. 6 de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, le corresponde a la máxima autoridad el emitir la resolución Administrativa de regularización de excedentes de área, sin alterar ninguna figura dentro de la escritura de propiedad y de terceros; por lo expuesto,

pat



En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

PRIMERO: DETERMINAR la existencia de excedentes, en las escrituras de propiedad de los **SRES. MANUEL DE JESÚS GUALÁN Y MARÍA DE LOS ÁNGELES VARGAS**, de los terrenos con claves catastrales que a continuación se detalla: del predio con clave catastral N° **1109520310015**, denominado **GUACHANAMÁ**, la misma describen una cabida de terreno en escrituras de **3.00 ha.**; y en la planimetría, la superficie descrita tiene un área de **18.7987 ha.** teniendo **UN EXCEDENTE** de **15.7987 ha.**; y, en el terreno con clave catastral **1109520370014**, denominado **LA BUITRERA**, la misma describen una cabida en escrituras de **9.5662 ha**, sin embargo, se evidencia en el levantamiento planimétrico, una superficie de terreno de **(30.2674 ha)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 20.7012 ha.**

SEGUNDO: **REGULARIZAR** las Escrituras de Compraventa, de propiedad de los **Sres. Manuel de Jesús Gualán y María de los Ángeles Vargas**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes:

2.1. Del predio con clave catastral N° **1109520310015**, denominado **GUACHANAMÁ**, el mismo que, según la planimetría y el informe de inspección, serán **POR EL NORTE.-** con terreno de Ambuludi Gerardo Juan en 174.94 m.; **POR EL SUR.-** con la Vía antigua a Lauro Guerrero – Guachanamá (7,00 m) en 274.60 m; por el camino público La Salera – La vega (4.00 m) en 55.02 m.; **POR EL ESTE.-** con la Franja de protección de la Quebrada Sin nombre (15.00m) en 257.81 m; con terrenos del señor Ambuludi Zhingre Gerardo Juan en 122.27 m.; con la Comuna Guachahurco - Guachanamá en 284.35 m.; y en la vía antigua Lauro Guerrero – Guachanamá (7.00 m) en 207.90 m. y, **POR EL OESTE.-** con camino público La Salera – La Vega (4.00 m) en 720.33 m.; dando una **SUPERFICIE DEL TERRENO = 18.7987 ha.**

2.2. Del predio con clave catastral N° **1109520370014**, denominado **LA BUITRERA**, el mismo que, según la planimetría y el informe de inspección, serán **POR EL NORTE. - EN EL CUERPO 1** Camino público (3.00 m.) en 312.30 m. **EN EL CUERPO 2** con terrenos del Sr. Quezada Jaya Jorge Enrique en

Jab



182.94 m.; **POR EL SUR.- EN EL CUERPO 1** con la Vía Pública a Guachanamá en 112.90 m.; **EN EL CUERPO 2** con el camino público en 312.95 m.; **POR EL ESTE.- EN EL CUERPO 1**, con terrenos de Tejedor Quezada Enid Consuelo en 90.68 m., y Franja de la Quebrada sin nombre en 1005.29 m. **EN EL CUERPO 2**, con terrenos de Tejedor Quezada Enid Consuelo en 236.34 m.; **POR EL OESTE.- EN EL CUERPO 1** con la franja de protección de la quebrada sin nombre en 354.72 m; con la Quebrada sin nombre en 3.00 m; con terrenos del señor Vargas Sanmartín Amable Moisés en 175.90 m.; con la franja de protección de la quebrada sin nombre en 397.74 m.; y con terrenos de Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 254.84 m.; **EN EL CUERPO 2** con terrenos de Vargas Suquilanda Janeth Alexandra en 70.38 m.; y con terrenos de Vargas Gualán Corina de Jesús en 271.24 m.; dando una **SUPERFICIE DEL TERRENO = 30.2674 ha.**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente de los predios rurales con clave catastrales 1109520310015, denominado GUACHANAMÁ, y del terreno con clave catastral 1109520370014, denominado LA BUITRERA:

- 2.1. Del predio con clave catastral N° 1109520310015, denominado GUACHANAMÁ en QUINCE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 27/100 CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 15.955,27 USD.).
- 2.2. Del predio con clave catastral 1109520370014, denominado LA BUITRERA en, VEINTE MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 57/100 CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 20.688,57 USD.).

CUARTO: DISPONER la protocolización y posterior inscripción de la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, comprometiéndose el propietario a entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, a la Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Paltas, para los fines legales consiguientes.

QUINTO: DISPONER que, a partir de la inscripción de esta Resolución en el Registro de la Propiedad, se haga constar en el Catastro Municipal de bienes inmuebles, las nuevas medidas, extensión y linderos del terreno y la consecuente emisión según corresponda

Jad B



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

de los títulos y demás documentos en base a la presente regularización.

- SEXTO:** PUBLICAR esta Resolución en la página web institucional GAD-Paltas, para lo cual, Secretaría General remitirá copia certificada de este documento, al Técnico de Recursos Tecnológicos Municipal, para que proceda a publicarla.
- SÉPTIMO:** REALIZAR desglose del trámite, para la Coordinación de Avalúos y Catastros, para que proceda a realizar la actualización de catastro y repose la copia en dicho departamento.
- OCTAVO:** ENCARGAR la ejecución de la presente resolución a los diferentes departamentos, especialmente a Secretaría General, a fin de que surta los efectos legales y financieros correspondientes; y.
- NOVENO:** NOTIFICAR con la presente resolución a la solicitante; a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico; a la Coordinación de Avalúos y Catastros; y, a la Dirección Financiera del GADCP, para los fines de Ley.
- DECIMO:** ACLARAR que la compareciente asume a título personal cualquier reclamación judicial, administrativa, etc., que se pueda generar en lo posterior por afectación a terceros, por los actos y declaraciones realizados en los documentos que se adjuntó en su requerimiento.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS


Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacís
PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS

