



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA

NRO. 021-A-GADC-PALTAS-2025

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
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*


Página | 1



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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*

Gas



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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, en el Art. 277 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona que “Excedentes y Diferencias en los lotes, señala: 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 medida.

Que, en el Art. 278 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona sobre el Excedente o Diferencia de Terrenos de propiedad privada, manifestando que para determinado en el Art. 481.1 del COOTAD. El excedente podrá ser adjudicado al presunto propietario únicamente si el predio en cuestión tiene linderos consolidados o si se ha presentado un acta notariada de linderación y se determina que dicho excedente no constituye una franja municipal.

Que, en el Art. 281 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona que “Informe Técnico de los Excedentes. - Constituirán informes de obligatoria expedición, dentro del trámite de regularización de excedentes o diferencias y deberán contener la expresión



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

inequívoca de la procedencia o no del trámite solicitado de conformidad a cada área municipal. Previamente a la resolución administrativa de adjudicación, la dirección de Planificación y de Avalúos y Catastros elaborarán el informe correspondiente, un informe de Planificación que contendrá la superficie total del terreno y de la excedente encontrada en el plano presentado por el interesado, además se deberá especificar si existe o no afectación para proyectos de equipamiento sobre el predio y se determine si es excedente de propiedad privada, faja o lote. De catastro, el valor por metro cuadrado del terreno tomado como referencia, las correspondientes tablas de valoración aprobadas por el cabildo en la respectiva Ordenanza, en el sector rural, se deberá en caso de ser necesario hacer una revaloración actualizada de terreno de acuerdo con las zonas valorativas aprobadas en dicha Ordenanza. En el Informe técnico se deberá hacer constar los siguientes datos: Antecedentes, forma de adquisición, fechas, linderos y dimensiones, del predio; datos catastrales, justificación del porqué lo solicita, plano georreferenciado con medidas y linderos actualizados, cálculo del costo del excedente, recomendación en caso de existir. Para el caso de disminuciones, únicamente se requiere el plano georreferenciado, debidamente firmado y aprobado por planificación, adjuntando oficio donde especifique que el propietario está de acuerdo con los linderos y dimensiones actualizados.

Que, en el Art. 282 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona sobre la Resolución de Adjudicación en Caso de error Técnico, 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 excedente, 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. 283 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona el precio de la adjudicación en caso de error técnico. – 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 Catastros del GAD de Paltas.

Gad



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Cálculo del valor del excedente: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25 \times 1000$

Donde:

CVE= Calculo del valor del Excedente.

SC = Superficie calculada, que corresponde a la medición oficial.

ST = Superficie titulada, que corresponde a la que consta en la escritura pública.

VU(m²/ha) = Valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectáreas del predio.

25*1000 = Constante para regular el cálculo del excedente.

Que, mediante solicitud de servicios N° **000015379**, de fecha 2 de junio de 2025, los señores Manuel Atahualpa Quevedo Valarezo portador de la cédula de ciudadanía **1100799566** domiciliado en el cantón **Paltas**, parroquia **Yamana**, barrio "**La Merced**", solicitando autorización para la regularizar la superficie del terreno **40-2** por existir error en la escritura pública, adjunta la documentación respectiva.

Que, con fecha 22 de mayo de 2025, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, mediante certificado Nro. 803 menciona que, CON ADJUDICACIÓN DEL IERAC, el Dr. Manuel Franco Pérez, Director Ejecutivo Del instituto Ecuatoriano De Reforma Agraria y Colonización, Encargado, el día 26 de marzo de mil novecientos setenta y seis; ADJUDICA a los CÓNYUGES SEÑORES: **WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y SU CÓNYUGE MARÍA ALMIRA VALAREZO** ; los lotes de terreno N° **18-2,48-2,48-2** con una cavidad total de siete hectáreas, quinientos metros cuadrados, ubicados en la hacienda Yamana, perteneciente de la parroquia Catacocha, Cantón Paltas, Provincia de Loja, Republica del Ecuador. **LOS LINDEROS Lote 18-7 cabida 3.80 has- POR EL NORTE** con el lote 19 de Alberto Ríos Riofrío y lote 17 de campo abierto, **POR EL SUR:** con lote 57 de Parcemon Piure y el lote 58 de Enrique Correa, quebrada por división y lote 55 de campo abierto, **ESTE:** con el lote de Miguel Quevedo y lote nueve de Virgilio Soto, **OESTE:** con lote 55 de campo abierto y parte del 19 de Alberto Ríos Riofrío. **Lote N°48-2 cabida 2.00 has. NORTE** con el lote 50 de Segundo Toledo, **SUR:** con lote 46 de Norberto Luna, **ESTE:** con la hacienda Opoluca, quebrada de San Antonio por división, **OESTE:** con el otro de 49 Alberto Riofrío. **Lote 40-2 cabida 1.25 has. NORTE:** con el lote 35 de José Rivera Montalván, lote 34 de Telésforo Valarezo, **SUR:** con lote 17 de campo Abierto, **ESTE.** Con lote de 17 campo Abierto **OESTE.** con lote 38 de Norberto



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Luna. Escritura Pública de **COMPRAVENTA CON ADJUDICACION DEL IERAC** se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón paltas, bajo el número **245** de inscripción y número **323** de repertorio, de fecha ocho de octubre de mil novecientos setenta y seis. Escritura Pública de **PROTOCOLIZACION** se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Paltas, bajo el número **185** de inscripción, de fecha nueve de junio del año mil novecientos noventa y dos. **ACTA POSESION EFECTIVA** se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número **459** de inscripción y bajo número **837** de repertorio de fecha veinticinco de octubre del año dos mil. **PROPIEDAD QUE SOPORTA LAS SIGUIENTES VENTAS:** El señor Noe Benjamín Quevedo Valarezo, **VENDE** Derechos y Acciones, a favor del señor: **Jorge Colón Valarezo**, sobre una parcela de terreno que forma parte del lote signado con el número dieciocho guiones dos (N°18-2). Inscrito bajo el número 128 de inscripción y número 233 de repertorio de fecha veintidós de marzo del año dos mil doce. El señor Rodman Hamilton Lalangui Quevedo, por sus propios y personales de derechos en nombre y representación de su poderdantes señores: Alci Arteman Lalangui Quevedo, Mercedes Idelia Lalangui Quevedo y Leodan Ernesto Lalangui (SIC) Quevedo, así también comparecen los señores: Ermeres Estuardo Lalangui Quevedo y Wiston Jorge Lalangui Quevedo, **VENDEN** Derechos y Acciones a favor del señor: Jorge Colón Valarezo, sobre una parcela de terreno que forma parte del lote signado con el número dieciocho guion dos (N°18-2). Inscrito bajo el número 129 de inscripción y número 234 de repertorio de fecha veintidós de marzo del año dos mil doce. **ACLARATORIA DE APELLIDO:** Por cuanto en el Registro de la Propiedad del cantón la referida escritura consta el nombre de Wenceslao Quevedo Tandazo, los comparecientes, **BENJAMÍN QUEVEDO VALAREZO RODMAN HAMILTON LALANGUI QUEVEDO ALCI ARTEMÁN LALANGUI QUEVEDO MERCEDES IDELIA LALANGUI QUEVEDO Y LEODAN ERNESTO LALANGUI QUEVEDO ERMERES ESTUARDO LALANGUI QUEVEDO Y WINSTON JORGE LALANGUI QUEVEDO**, tiene a bien aclarar y así deberá constar, que el nombre de su padre y abuelo de los comparecientes es el de **MENECIO WENCESLAO QUEVEDO GONZALEZ**, ya que en el Registro de la Propiedad consta como **WENCESLAO QUEVEDO TANDAZO**. Por lo que sé ha deslizado un error involuntario por el IERAC en cuanto a la omisión del primer nombre y en lo que se refiere a su segundo apellido han puesto **TANDAZO** siendo su apellido materno correcto **GONZÁLEZ** por lo tanto desde hoy constará como **MENECIO WENCESLAO QUEVEDO GONZALEZ**, ya que se trata de la misma persona. **ACLARATORIA**, inscrita bajo el número **127** de inscripción y número **232** de repertorio de fecha veintidós de marzo del año dos mil doce. El señor

Jas



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Manuel Atahualpa Quevedo Valarezo, VENDE, Derechos y Acciones a título Universal Derechos Posesorios y Mejoras Proindiviso, favor de los señores: Eufemia Lucia Jaramillo Quevedo y Yoder Efrén Vargas Armijos, sobre predio denominado **Lote Número cuarenta y ocho guión dos**, inscrito bajo el número **601** de inscripción y número **819** de repertorio de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil veintiuno.

Que, con fecha 20 de mayo de 2025, el tesorero municipal certifica que el señor **Quevedo Valarezo Manuel Atahualpa**; **no mantienen deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.**

Que, *mediante título de crédito de impuesto predial del año 2025, justifica que el bien objeto de esta regularización con clave catastral 1109590040063, se encuentra cancelado.*

Que, el día dieciséis de junio del año dos mil veinticinco, mediante **declaración juramentada**, ante el Dra. DEBBIE JEANETT CABRERA CABRERA, MGS Notario Primera del del Cantón Paltas; comparece el señor: QUEVEDO VALAREZO MANUEL ATAHUALPA; declarando, **"SEGUNDA DECLARACIÓN JURAMENTADA (...)** a) *Que 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. doscientos ochenta (280) "Plan de uso y gestión del suelo PUGS". mediante el presente Trámite de Solicitud de excedentes en la cual existe un contraste de superficie del siguiente predio: 1.- Predio denominado **LOTE NUMERO cuarenta guion dos (40-2)**, ubicado en el sector La Merced, parroquia Yamana, cantón Paltas Provincia de Loja, República del Ecuador, lote descrito en la Escritura pública y el Levantamiento Planimétrico del predio en su realidad física, esta diferencia de área para su corrección en el Título Propiedad y Catastro Municipal", no afecta o colinda con ninguna propiedad Municipalidad así como tampoco existe afectación a propiedades de particulares..."*

Que, mediante **Resolución EXC- 011-2025** de fecha 12 de junio del 2025, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por el Ing. Marco Diaz Andrade, Presidente de la Junta de Ornato y Planificación (JOP), y el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, certifican que en **Sesión Extraordinaria N.- 007 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 11 de junio de 2025, se RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES**, del predio de propiedad del Sr. Wenseslao Quevedo



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Tandazo y Maria Almira Valarezo, con clave catastral **1109590040063**, ubicado de la parroquia de Yamana, en el sector de La Merced, con un área de terreno 1.8178 ha.

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 20 de mayo de 2025, el Ing. Carlos Chamba, Técnico de Avalúos y Catastro, emite el *certificado del predio denominado LOTE N° 40-2, a nombre de QUEVEDO VALAREZO MANUEL ATAHUALPA, ubicado en la Parroquia YAMANA, sector LA MERCED; de clave catastral Nro. 1109590040063, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del terreno: \$2.888,11; Superficie Predio en ha: 1,806; Avalúo de construcciones: \$ 0,00; Avalúo del Predio: \$2.888,11.*

Que, con fecha 16 de junio de 2025, el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio a nombre del señor **Wenseslao Quevedo Tandazo Y Maria Almira Valarezo**, con clave catastral N° **1109590040063**, ubicado en la parroquia Yamana, perteneciente al cantón Paltas, de acuerdo a la Planificación, la propiedad **NO TIENE AFECTACIÓN...**

Que, con INFORME TÉCNICO previo a la ubicación de excedentes por parte del GADC de Paltas proceso de excedentes, para regular el excedente de la propiedad del Sres. WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO; Antecedentes. – La presente escritura se trata de una ADJUDICACIÓN DEL IERAC, mediante el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización, con fecha 26 de marzo de 1976. En el cual el Sr. WENSESLAO QUEVEDO GONZALEZ y su conyugue MARIA ALMIRA VALAREZO, se le adjudica los lotes de terreno N°18-2, N°40-2 y 48-2, con una cabida de 7.500 ha, ubicados en la hacienda Yamana de la ex parroquia Catacocha, Cantón Paltas, provincia de Loja. Escritura de ADJUDICACIÓN del IERAC, inscrita en el Registro de Propiedad bajo el # 245 de inscripción con fecha 8 de octubre de 1976. **Posesión Efectiva** celebrada 20 de enero de 2000, en el cual el Sr. MANUEL ATAHUALPA QUEVEDO VALAREZO, de los bienes dejados del Sr. MENEICIO WENCESLAO QUEVEDO GONZALES, sobre parte de los predios **40-2 y 48-2**, ubicado en Yamana, del Cantón Paltas, provincia de Loja. Acta Posesión Efectiva debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número# **459** de inscripción de fecha 25 de octubre del 2000.

Linderos y dimensiones del predio “lote N°40-2”.

GoS



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

NORTE: Lote N° 35 de José Rivera Montalván, Lote N° 34 de Telesforo Valarezo
ESTE: Con el lote N° 17 de campo abierto.
SUR: Con el lote N° 17 de campo abierto
OESTE: Con el lote N° 38 de Nolberto Luna
Cabida: 1.25 HECTÁREAS

DATOS CATASTRALES

PROPIETARIOS: SRES. WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO

UBICACIÓN: PARROQUIA YAMANA, SECTOR LA MERCED PREDIO RURAL

CÓDIGO CATASTRAL: 110959-004-0063

ÁREA DE TERRENO: 1.8064 ha

AVALUÓ DEL TERRENO: \$ 2.888,11

AVALUÓ DE LA CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALUÓ CATASTRAL DEL PREDIO: \$ 2.888,11

DEL PLANO OFICIAL Y AFECTACIONES AL PREDIO RURAL LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS:

NORTE: Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 108,52m.

ESTE: Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 93,80m y terrenos de Patrimonio del Estado en 65.83m.

SUR: Vía Publica en 26.13m en y Patrimonio del Estado en 39.63 m.

OESTE: Rigoberto Manuel Jaramillo Eras en 29.98 m. Patrimonio del estado en 36.84 m. y Víctor Manuel Pogo Correa en 136.85 m.

Afectaciones: en este predio rural, no se evidencia afectaciones al lote dentro de proyectos viales o de otra infraestructura que al GADC Paltas mantenga en su planificación.

JUSTIFICACIÓN Según datos comparativos de los linderos y dimensiones descriptos en la escritura pública, en la planimetría 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" LOTE N°40-2".-



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
NORTE: Lote N°35 de José Rivera Montalván, Lote N°34 de Telesforo Valarezo.	NORTE: Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 108,52m.
ESTE: Con el lote N°17 de campo abierto.	ESTE: Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 93,80 m y terrenos de Patrimonio del Estado en 65.83 m.
SUR: Con el lote N°17 de campo abierto.	SUR: Vía Publica en 26.13m en y Patrimonio del Estado en 39.63 m.
OESTE: Con el lote N°38 de Nolberto Luna	OESTE: Rigoberto Manuel Jaramillo Eras en 29.98 m. Patrimonio del estado en 36.84m y Víctor Manuel Pogo Correa en 136.85 m.

CALCULO DEL VALOR DEL EXCEDENTES (CVE)

DATOS:

SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): 1.8178 ha.

ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRIPTA EN LA ESCRITURA: 1.25 ha

VU = VALOR DEL m2. DE TERRENO EN EL SECTOR:

Avaluó 2025 por ha= \$ 2.888,11/ 1.8064 ha = 1598.82 Usd/ha

CONSTANTE PARA REGULAR EL CALCULO DEL EXDENTE: 25*1000

$CVE = (SC - ST) \times VU (M2/ha) \times 25 * 1000$

$CVE = (1,8178 \text{ ha} - 1.25 \text{ ha}) \times (1598.82 \text{ USD}) \times 25 * 1000$

$CVE = (0.5678 \text{ ha} \times 1598.82 \text{ USD}) \times 25 * 1000$

$CVE = 907.81 \text{ USD} \times 25 * 1000$

CVE= 22.70 USD

AVALUÓ DEL EXCEDENTE= 907.81 USD

Que, con **INFORME DE INSPECCIÓN**, de fecha, viernes, 06 de junio de 2025, **PROPIETARIO: SRES WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO**, **UBICACIÓN: PARROQUIA YAMANA SECTOR LA MERCED, EQUIPOS Y MATERIALES UTILIZADOS PLANIMETRÍA OFICIAL GPS GARMIN-MONTANA 680 ORTOFOTO DIGITAL – GOOGLE EARTH DATOS CATASTRALES PROPIETARIO: SRES. WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO PERDIÓ RURAL lote N°40-2, CÓDIGO CATASTRAL: 110959-004-0063, ÁREA DE TERRENO: 1.8064 ha, AVALUÓ DEL TERRENO: \$ 2.888,11 AVALUÓ DE LA CONSTRUCCIÓN: 0.00, AVALUÓ CATASTRAL DEL PREDIO 2025: \$ 2.888,11. DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN, El predio Lote N°40-2” se encuentra ubicado en el sector de La Merced de la parroquia Yamana, del cantón paltas. Se localiza en las coordenadas**

Gaf



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

geográficas 646167 E y 9556567 N. El uso actual del terreno es de cultivos de ciclo corto, en este como de maíz. El terreno tiene pendiente leve en su mayoría y en otra parte generalmente esquineras al norte la pendiente moderada. Así mismo se trata de un terreno de secano, con capa de arable de no más de 50 cm. En cuanto se refiere a los linderos, estos se encuentran cercados en todo su contorno. Lo que si se observa que los campos abiertos a su alrededor se encuentran ocupados con posesiones de algunos habitantes del sector.

CONFLICTO DE LINDEROS. - Según inspección no se observan anomalías en los linderos con los vecinos colindantes, ya que el predio se encuentra cercado casi en su totalidad, determinándose a su vez la **NO existencia** de problemas por linderos con sus contiguos. **CONCLUSIONES.** - Los linderos y dimensiones del predio "lote N° 40-2", después de realizada la inspección y la documentación a detalle, y, analizada la debida justificación de linderos, el trámite es de completa procedencia por el proceso de excedentes. **RECOMENDACIONES.** - Con base a los Art. 481.1 Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y, al Art. 280 del plan de uso y gestión del suelo del cantón, PUGS, **Excedentes a diferencia de ellas de lotes**, proceder con el trámite de regularización del predio lote N°40-2", de propiedad del Sres. **MANUEL ATAHUALPAQUEVEDO VALAREZO Y VARGAS OCHOA MERCEDES COLOMBINA** mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio N°050-DP-GADCP-2025 de fecha 16 de junio de 2025, el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, y el Ing. Carlos Chamba Paladines Coordinador de Avalúos del Gad de Paltas, remiten al Ing. Manrique Darwin Diaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada el señor **Wenseslao Quevedo Tandazo Y Maria Almira Valarezo** adjuntando informes de pertinencia, informe de inspección y demás documentos habilitantes, recomendando en uso de sus competencias emitir la respectiva resolución de adjudicación.

Que, se han cumplido con los requisitos y el procedimiento administrativo respectivo, y de conformidad a lo establecidos en la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL 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,

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESUELVE:

- PRIMERO:** DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad de los señores **WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO**, el predio denominado “**LOTE N° 40-2**” con clave catastral: **1109590040035**, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(1.25 ha)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(1.8178 ha)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 0.5678 ha**.
- SEGUNDO:** **REGULARIZAR** la Escritura de Compraventa, de los señores **SRES. WENSESLAO QUEVEDO TANDAZO Y MARIA ALMIRA VALAREZO**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes **POR EL NORTE:** Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 108,52m. **POR EL ESTE:** Bélgica Noralva Armijos y Diana Esmeralda Armijos en 93,80 m. y terrenos de Patrimonio del Estado en 65.83m. **POR EL SUR:** Vía Publica en 26.13 m. y en Patrimonio del Estado en 39.63 m. **POR EL OESTE:** Rigoberto Manuel Jaramillo Eras en 29.98 m. Patrimonio del estado en 36.84 m. y Víctor Manuel Pogo Correa en 136.85 m. con una superficie total de **1.8178 ha**.
- TERCERO:** ESTABLECER el avalúo del excedente en **NOVECIENTOS SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 81/100 (\$ 907,81 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 de los títulos y demás documentos en base a la presente regularización.

Jab



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

- 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;
- NOVENO:** NOTIFICAR con la presente resolución al interesado, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, Coordinación de Avalúos y Catastros; y Dirección Financiera del GADCP para los fines de Ley.
- DÉCIMO:** ACLARAR que el 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 junio del dos mil veinticinco.- Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno

**ALCALDE GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL
CANTÓN PALTAS**




Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacis

**PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**

