



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA
NRO. 045-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 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



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 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.

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

CVE= Calculo del valor del Excedente.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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, el señor Juan José Vacacela solicita la regularización de su terreno por el trámite de excedentes.

Que, en la ciudad de Catacocha, cabecera del cantón Paltas provincia de Loja, con fecha 09 de noviembre de 2004, ante la notaría primera del cantón Paltas, los señores José Patricio Angamarca Vacacela, Zoila Angamarca Vacacela, Elio Vina Vacacela y Carmen Angamarca Vacacela, todos casados venden al señor JUAN JOSE VACACELA, el lote de terreno signado con el Nro. 13 denominado "La Montaña", ubicado en la ex hacienda El Almendral, parroquia de Guachanamá del cantón Paltas, provincia de Loja, con una **cabida aproximada de 10 hectáreas**; escritura Pública de COMPRAVENTA se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Paltas, bajo el número **397 de inscripción y 674 de repertorio** de fecha 12 de noviembre del 2024

Que, el tesorero municipal certifica que el señor Juan José Vacacela; **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 1109520350004, se encuentra cancelado.

Que, el señor Juan José Vacacela, mediante escritura de declaración juramentada, declara que el presente trámite de excedente **NO AFECTAN A PROPIEDAD MUNICIPAL, NI ha propiedades DE TERCEROS**.

Que, mediante Resolución EXC- 034-2025 de fecha 10 de diciembre 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. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación del GAD-PALTAS, certifican que en Sesión Extraordinaria N.- 014 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 20 de noviembre de 2025, se RESUELVE: **APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES**, del predio de propiedad del Sr. Juan José Vacacela, con clave catastral **1109520350004**, predio denominado La



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Montaña ubicado en el sector la Iglesia Vieja, perteneciente a la parroquia de Guachanamá, quedando con un área total de 34.9181 ha; Cuerpo uno de 13.7893 ha y Cuerpo 2 de 21.1288 ha.

Que, por medio de la Certificación de Avaluó Catastral, de fecha 03 de octubre de 2025, el Ing. Carlos Chamba, Técnico de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio denominado La Montaña, a nombre Juan José Vacacela, ubicado en la Parroquia GUACHANAMA, sector IGLESIA VIEJA; de clave catastral Nro. **1109520350004**, con lo siguientes detalles de valoración; Superficie Predio en ha: **42,865 ha**; Avaluó de construcciones: **\$ 0,00**; Avaluó del Predio: **46.217,10**.

Que, con fecha 11 de diciembre de 2025, el Arq. Adriana Criollo Astudillo, directora de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio a nombre del señor Juan José Vacacela, con clave catastral N° **1109520350004**, ubicado en la parroquia Guachanamá, 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 Sr. JUAN JOSE VACACELA. Cabida o superficie según escritura pública: **10 ha**; según el certificado de avalúos y catastros, tiene una cabida el terreno con clave catastral Nro. **1109520350004**, de 42.8655 ha.; y en los DEL PLANO OFICIAL, dando una se la siguiente manera: **CUERPO 1. Por el NORTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15. m), **en 425.77 m.** **Por el ESTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15. m), **en 598.22 m.** **Por el SUR:** con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), **en 301.97 m.** **Por el OESTE:** con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), **en 669.70 m. y el CUERPO 2. Por el NORTE:** con la intersección entre la Franja de protección de la quebrada Ingapirca y la franja de protección de la quebrada Sin Nombre. **Por el ESTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15. m), **en 1.645,61 m.** **Por el SUR:** con terrenos de propiedad del señor Klever Artemio Vacacela Zhingre, en 111.68 m., camino público (3.00m.) y Klever Artemio Vacacela Zhingre en **52.15 m.** **Por el OESTE:** con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), **en 1648.17 m.** dando una superficie útil del terreno del plano oficial de **34.9181 ha**.

Que, con informe de inspección del predio con clave catastral **1109520350004**, predio denominado La Montaña ubicado en el sector la Iglesia Vieja, perteneciente a la parroquia de Guachanamá, conforme a las firmas



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

presentadas de los señores: Juan José Vacacela (Solicitante); señor Manuel Giraldo Martínez Vargas (Gia de Camino); Klever Artemio Vacacela Zhingre (Colindante); Milton Aníbal Vargas Jaya (Colindante); Arq. Santiago Sedamanos (Proyectista) y el Ing. Carlos Chamba (Técnico de Avalúos y Catastros); mencionan no existen problemas DE LINDEROS con sus contiguos y recomiendan 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 o diferencia de lotes, proceder con el trámite de regularización del predio “LOTE 13”, de propiedad del SR. JUAN JOSE VACACELA mediante el proceso respectivo.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad del señor **JUAN JOSE VACACELA**, del predio denominado en “**LOTE 13 La Montaña**” con clave catastrales: **1109520350004** ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(10 ha)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(34.9181 ha)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 24.9181 ha**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escritura de Compraventa, del **SR. JUAN JOSÉ VACACELA**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes **LOTE 13 LA MONTAÑA: CUERPO 1. Por el NORTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15. m), **en 425.77 m. Por el ESTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15. m), **en 598.22 m. Por el SUR:** con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), **en 301.97 m. Por el OESTE:** con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), **en 669.70 m. y el CUERPO 2. Por el NORTE:** con la intersección entre la Franja de protección de la quebrada Ingapirca y la franja de protección de la quebrada Sin Nombre. **Por el ESTE:** con la franja de protección de la quebrada Ingapirca (15.



m), en **1.645,61 m.** Por el SUR: con terrenos de propiedad del señor Klever Artemio Vacacela Zhingre, en 111.68 m., camino público (3.00m.) y Klever Artemio Vacacela Zhingre en **52.15 m.** Por el OESTE: con la franja de protección de la quebrada Sin Nombre (15. m), en **1648.17 m.** dando una superficie útil del terreno del plano oficial de **34.9181 ha.**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en **VEINTISÉIS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 44/100 CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 26.866,44 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.

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



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
ALCALDIA

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 quince días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL DEL CANTÓN PALTAS



Elaborado Por:

Abg. Manolo Efren Jiménez Villacis

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

