

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 012-A-GADC-PALTAS-2026

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

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

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 76, numeral 7, literal l), de la Constitución de la República, determina: “(...) *Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados, se considerarán nulos. (...)*”.

Que, el Art. 82 de la Norma Suprema, señala: “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*”.

Que, el artículo 226 de nuestra carta magna, menciona: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley*”.

Que, el Art. 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), prescribe: “*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 artículo 481 del Código ibídem, 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*



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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...”

Que, 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, 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, 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...”

Que, 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, 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

GE



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25 \times 1000$ 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 varios trabajos N° 000016106 de fecha 18 de noviembre de 2025, el señor **JAMILTON ENRIQUE COLLAGUAZO LÓPEZ**, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. **1103543094**, domiciliado en el cantón Paltas, barrio tres de diciembre, de la provincia de Loja, solicita la aprobación de planos por Excedente de terreno.

Que, el tesorero municipal certifica con fecha 18 de febrero de 2026, que el señor **JAMILTON ENRIQUE COLLAGUAZO LÓPEZ**, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. **1103543094**, **no adeuda a la municipalidad.**

Que, con comprobante de pago del impuesto predial rural de calve catastral Nro. 1109010310434, demuestra que el predio de propiedad del señor COLLAGUAZO LÓPEZ JAMILTON ENRIQUE, se encuentra cancelado.

Que, con fecha 18 de febrero de 2026, el Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastro, certifica que el predio denominado **LA COCHA EL SAUCE**, a nombre de **COLLAGUAZO LÓPEZ JAMILTON ENRIQUE**, de clave catastral Nro. **1109010310434**, ubicado en la parroquia de Catacocha, sector **GUANCHURO**, tiene una superficie de **45.876 ha.**, y un avalúo de **\$ 23.140,11 UDS.** del terreno.

Que, mediante certificado del Registro de la Propiedad de fecha 18 de noviembre de 2025; 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 compraventa **CUOTA PARTE O PORCIÓN, ASÍ COMO TRABAJOS APORTES, GANANCIALES Y DERECHOS Y ACCIONES A TÍTULO UNIVERSAL**, celebrada en la ciudad de Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, con fecha 10 de noviembre de 2025, ante el notario Público Primera del cantón Paltas Dra. Debbie Jeanett Cabrera Cabrera, la señora **MÓNICA LUPITA COBOS, SÁNCHEZ (Casada)**; a favor del señor **JAMILTON ENRIQUE COLLAGUAZO LÓPEZ (CASADO)** el predio rustico denominado La Cocha El Sauce” sector Guanchuro, Jurisdicción de la parroquia Catacocha, cantón Paltas, Provincia de Loja, con los siguientes linderos: **POR LA CABECERA.-** Con el camino vecinal que da a la población de Catacocha conduce a la hacienda El Huato y otros lugares; **POR EL UN COSTADO.-** Con terreno de los herederos Lucas Guajala y Manuel Quichimbo, una quebrada de agua al medio; **POR EL PIE;** Con la quebrada que baja de San José, y **POR EL OTRO COSTADO**, con la misma quebrada que baja de San José, una parte



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

y otra con terrenos de los Diaz, cercas de zanjas y madera al medio hasta encontrar el lugar donde hace una curva para abajo hasta encontrar una hondonada donde hay bebedero de agua que conduce a favor del terreno Sauce de allí sube para arriba por una hondonada superando terrenos del señor Reinaldo Rojas y sigue para arriba hasta encontrar el camino donde se principio la linderación; el área total de terreno es de veintisiete punto cuarenta y nueve hectáreas. (27.49 ha). Escritura de Compraventa Cuota Parte o Porción, así como trabajos, gananciales y derechos y acciones a título universal, se encuentra inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número de inscripción 680 y 1024 de repertorio con fecha 14 de noviembre del 2025.

Que, mediante declaración juramentada, de fecha 18 de febrero de 2026, ante la DOCTORA DEBBIE JEANNETT CABRERA C. MGS., notaria publica primera del cantón Paltas, comparece el señor **COLLAGUAZO LÓPEZ JAMILTON ENRIQUE**, por sus propios y personales derechos, y declara: "... con la solemnidad del juramento lo siguiente: a) *Que de acuerdo a 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, Sección II - del Error Técnico; artículo doscientos ochenta (280), literal un (1), el predio a REGULARIZARSE, denominado LA COCHA EL SAUCE, ubicado en el sector GUANCHURO, de la parroquia CATACOCHA cantón Paltas, Provincia de Loja, república del Ecuador, no afecta a propiedades Municipales así como tampoco a propiedades de particulares colindantes, lote descrito en la Escritura pública y el Levantamiento Planimétrico del predio en su realidad física...*"

Que, con **INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GADC DE PALTAS**, suscrito por la Arq. Adriana Criollo Astudillo Mgt., Dirección de Planificación Territorial y de Proyectos; y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, determinan las afectaciones al PREDIO RURAL LA COCHA - EL SAUCE: LINDEROS Y DIMENSIONES del **CUERPO N° 1: NORTE:** Carrillo Torres Elvia Marina en 198.91 m; **ESTE:** Torres Collaguazo María Guadalupe en 252.82 m.; **SUR:** Paso de servidumbre (3.00 m) en 206.42 m.; **OESTE:** Camino público Catacocha a la Hacienda El Huato (3.00 m) EN 472.36 m..
DEL CUERPO N° 2: NORTE: Torres Collaguazo María Guadalupe en 30.36 m y Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 802.68 m.; **ESTE:** Franja de Protección de la quebrada Sin Nombre (15.00 m) en 457.81 m.; **SUR:** Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 1271.61 m.; **OESTE:** Vía Pública Catacocha-Huato en 137.26 m; Camino público Catacocha a la Hacienda El Huato (3.00 m) en 59.80 m y Paso de Servidumbre (3.00 m) en 209.65 m. **SUPERFICIE ÚTIL DEL TERRENO EN EL PLANO OFICIAL: 43.1166 ha. AFECTACIONES.** - En este predio RURAL, no se evidencia afectaciones al lote dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC Paltas mantenga en su Planificación. **JUSTIFICACIÓN.** - Según 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.

98

Que, a través del Informe de Inspección, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, concluye que los linderos y dimensión del predio *“Según inspección no se observan anomalías en los linderos con los vecinos colindantes, determinándose a su vez la **NO existencia** de problemas por linderos con sus contiguos.* **CONCLUSIONES.** - Los linderos y dimensiones del predio **“LA COCHA - EL SAUCE”** 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. 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 **“LA COCHA - EL SAUCE”**, de propiedad del Sr. **JAMILTON ENRIQUE COLLAGUAZO LÓPEZ**, mediante el proceso respectivo.”

Que, mediante Resolución EXC- 003-2026, de la Junta De Ornato y Patrimonio, menciona que en **sesión ordinaria Núm. 002**, realizada el **13 de febrero de 2026**, RESUELVEN: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES del predio del Sr. **Jamilton Enrique Collaguazo López**, del predio denominado LA COCHA EL SAUCE con clave catastral **1109010310434**, ubicado en la parroquia Catacocha sector Guanchuro, perteneciente al cantón Paltas, quedando de la siguiente manera: Cuerpo 1 con un área en hectáreas de 4.7446; y el Cuerpo 2 con un área en hectáreas de 38.3720, **dando un total de 44.1166.**

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos, certifica que el predios a nombre del señor **Jamilton Enrique Collaguazo López**, del predio denominado **LA COCHA EL SAUCE** con clave catastral **1109010310434**, ubicado en la parroquia Catacocha sector **Guanchuro**, perteneciente al cantón Paltas, de acuerdo a la Planificación, las propiedades **NO TIENE AFECTACIÓN** alguna en planes y proyectos por efectuarse por la municipalidad.

Que, con oficio N° **016-DP-GADCP-2026**, de fecha 02 de marzo del 2026, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos del cantón Paltas e Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, remiten al Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada por el señor **Jamilton Enrique Collaguazo López** adjuntando informes de pertinencia, informe de inspección y demás documentos habilitantes, recomendando emitir la respectiva resolución de adjudicación, conforme lo dispone el **artículo 282 de 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.**

Que, se han cumplido con los requisitos y el procedimiento administrativo respectivo, y de conformidad a lo establecido en el artículo 282 de 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, por ende, 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.

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

Art. 1.- DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de **COMPRAVENTA DE LA CUOTA PARTE O PORCIÓN, ASÍ COMO TRABAJOS APORTES GANANCIALES Y DERECHOS Y ACCIONES A TÍTULO UNIVERSAL**, adquiridos por el señor **Jamilton Enrique Collaguazo López**, del predio denominado **LA COCHA EL SAUCE** con clave catastral **1109010310434**, ubicado en la parroquia Catacocha sector Guanchuro, perteneciente al cantón Paltas, mismo que describen una cabida de terreno en escrituras de **27.49 ha.**; sin embargo, en el actual levantamiento planimétrico, existe una superficie de terreno de **43.1166 ha.**; por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO** de **156266 ha.**

Art. 2.- REGULARIZAR la Escritura Pública de Compraventa de la cuota parte o porción, así como trabajos aportes gananciales y derechos y acciones a título universal inscrita a nombre del señor **Jamilton Enrique Collaguazo López**, del predio denominado **LA COCHA EL SAUCE**; cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes:

CUERPO N° 1:

POR EL NORTE: con terrenos de Carrillo Torres Elvia Marina en 198.91 m; **POR EL ESTE:** con terrenos de Torres Collaguazo María Guadalupe en 252.82 m.; **POR EL SUR:** Paso de servidumbre (3.00 m) en 206.42 m.; **POR EL OESTE;** con el Camino público Catacocha a la Hacienda El Huato (3.00 m) en 472.36 m..

DEL CUERPO N° 2:

POR EL NORTE: con terrenos de Torres Collaguazo María Guadalupe en 30.36 m y la Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 802.68 m.; **POR EL ESTE:** con la Franja de Protección de la quebrada Sin Nombre (15.00 m) en 457.81 m.; **POR EL SUR:** con la Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 1271.61 m.; **POR EL OESTE;** con la Vía Pública Catacocha-Huato en 137.26 m; Camino público Catacocha a la Hacienda El Huato (3.00 m) en 59.80 m y Paso de Servidumbre (3.00 m) en 209.65 m.

SUPERFICIE ÚTIL DEL TERRENO EN EL PLANO OFICIAL: 43.1166 ha.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente en \$ **7.882.20 USD.**

Art. 4.- DISPONER la protocolización y posterior inscripción de la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, comprometiéndose los peticionarios a entregar una copia de la escritura pública 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.

JS

Art. 5.- 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.

Art. 6.- 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.

Art. 7.- REALIZAR desglose del trámite, para que la Coordinación de Avalúos y Catastros proceda a realizar la actualización de catastro y repose la copia en dicho departamento.

Art. 8.- 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;

Art. 9.- NOTIFICAR con la presente resolución a los interesados, a la Dirección de Planificación Territorial y de Proyectos, Coordinación de Avalúos y Catastros; y Dirección Financiera del GADCP, para los fines de Ley.

Art. 10.- ACLARAR que los comparecientes asumen 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 cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

Comuníquese y Cúmplase.



Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GAD CANTÓN PALTAS

Elaborado por:



Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacís
PROCURADOR SINDICO DEL GAD DEL CANTÓN PALTAS

