



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 023-A-GADC-PALTAS-2026

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



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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...”*

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



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 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 servicios de fecha 16 de enero de 2026, solicitan la aprobación de planos por Excedente, del terreno de los señores **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN JAYA y ROSA MARÍA MUIMA DE SANMARTÍN**.

Que, el tesorero municipal certifica con fecha 15 de enero de 2026, que el señor **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN JAYA**, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. **1100785698**, **no adeuda a la municipalidad**.

Que, con fecha 16 de enero de 2026, el Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastro, certifica que el predio a nombre de **SANMARTÍN JAYA, SEGUNDO MARCOS**, ubicado en la parroquia **GUACHANAMÁ**, de clave catastral Nro. **1109520190009**, tiene una superficie de **19.361 ha.**, y un avalúo de \$ **33.765,57 UDS.** del terreno.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante certificados del Registro de la Propiedad de fecha 06 de enero de 2026; la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, certifica que: mediante **COMPRAVENTA** celebrada en el cantón Puyango, de fecha 09 de septiembre de 1964, en la a cargo del David Aguilar Granda; los señores **JULIO FRANCISCO CÓRDOVA**, como mandatario de su esposa, la señora **TERESA LUZMILA LÓPEZ DE CÓRDOVA**; venden a los señores **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN** y **ROSA MARÍA MUIMA DE SANMARTÍN**, un lote de terreno de la hacienda La Hamaca, ubicado en la parroquia de Guachanamá del cantón **Paltas**, provincia de Loja, con una área de **5.00 ha**. Compraventa que se encuentra inscrito en el registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número de inscripción **151** y **240** de repertorio, de fecha 30 de septiembre del 1964.

Que, mediante **declaración juramentada**, de fecha 15 de enero de 2026, ante el Dr. Marcelo Javier Villacis Molina, Notario publica primero del cantón Pedro Vicente Maldonado, comparece el señor **PEDRO JOAQUÍN SANMARTÍN MUIMA**, declara: “Que de acuerdo a la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS**, Sección II del error Técnico, Artículo 280, literal 1, del predio a **REGULARIZARSE**, sobre el predio **LA HAMACA DE LA PARROQUIA DE GUACHANAMÁ, DEL CANTÓN PALTAS, PROVINCIA DE LOJA**; **no afecta a propiedades municipales, así como propiedades de particulares...**”

Que, con **INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GADC DE PALTAS**, sin fecha, suscrito por la Arq. **Adriana Criollo Astudillo Mgt.**, Directora 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 del señor **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN JAYA** y **ROSA MARÍA MUIMA DE SANMARTÍN**, en su numeral 4 **LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PLANO DEL PREDIO LA HAMACA, CUERPO 1: POR EL NORTE:** Con la Franja de Protección (5.00 m.) de la hondonada seca en 248.72 m.; **POR EL ESTE:** con la vía a Vicentino (6.00 m.) en 409.28 m.; **POR EL SUR:** con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en 192.50 m.; y **POR EL OESTE:** con la Franja de Protección (15.00 m.) quebrada Mangala/Piñas La Hamaca en 308.40 m. **CUERPO 2: POR EL NORTE:** con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en 426.83 m.; con Nivardo Polivio Sanmartín Vargas en 306.47 m.; con la Franja de protección (5.00 m.) hondonada seca en 84.04 m. **POR EL ESTE:** con Milton Efrén Sanmartín Mendoza



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

en 220.68 m.; **POR EL SUR:** con Milton Efrén Sanmartín Mendoza en 141.42 m.; con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en 291.55 m.; y **POR EL OESTE:** con la vía pública a Vicentino (6.00 m.) en 215.54 m. **SUPERFICIE ÚTIL EN EL PLANO OFICIAL 18.9825 ha.**

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 de **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN JAYA y ROSA MARÍA MUIIMA DE SANMARTÍN**, con clave catastral Núm. **1109520190009**, ubicado en la parroquia **Guachanamá**, sector **Piñas La Hamaca**, perteneciente al cantón **Paltas**; *“Según la inspección, no se observan anomalías en los linderos con los vecinos colindantes, determinando a su vez la **NO existencia** de problemas por linderos con sus contiguos. **CONCLUSIONES.** - Los linderos y dimensiones del predio **LA HAMACA**” después de haber realizado la inspección y la documentación a detalle, y, analizada la debida justificación de linderos, el trámite es de completa procedencia por el excedente. **RECOMENDACIÓN.** - 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 HAMACA”**, de propiedad de los señores **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN JAYA y ROSA MARÍA MUIIMA DE SANMARTÍN**, mediante el proceso de excedentes.”*

Que, mediante Resolución **EXC- 007-2026**, de la Junta De Ornato y Patrimonio, menciona que en **sesión ordinaria Núm. 003**, realizada el **10 de marzo del año 2026**, RESUELVEN: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES del predio a nombre del señor **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN y ROSA MARÍA MUIIMA DE SANMARTÍN**, del predio denominado **La Hamaca**, con clave catastral Núm. **1109520190009**, ubicado en la parroquia **Guachanamá**, sector **Piñas La Hamaca**, perteneciente al cantón Paltas, quedando de la siguiente manera: **Cuerpo 1 6.3041 ha;** y **Cuerpo 2 12.6784 ha. dando un total de 18.9825 ha.**

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos, con fecha 24 de marzo de 2026 certifica que los predios a nombre del **Segundo Marcos Sanmartín Jaya**, del predio con clave catastral Núm. **1109520190009** ubicado en el sector **Piñas La Hamaca**, de la parroquia de **Guachanamá**, perteneciente al cantón **Paltas**, de acuerdo a la Planificación, las propiedades **NO TIENE AFECTACIÓN** alguna en planes y proyectos por efectuarse por la municipalidad.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, con oficio N° **024-DP-GADCP-2026**, de fecha 30 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 **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN** y **ROSA MARÍA MUIMA** 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 excedentes en las escrituras de los señores **SEGUNDO MARCOS SANMARTÍN** y **ROSA MARÍA MUIMA DE SANMARTÍN**, puesto que el título de dominio se manifiesta una superficie de **5.00 ha.** mientras que en el levantamiento planimétrico oficial se establece una superficie real de **18.9825 ha.**; por lo tanto, se declara un **EXCEDENTE DE TERRENO de 13.9825 ha.**, el mismo que se encuentra consolidado dentro de los linderos del predio.

Art. 2.- REGULARIZAR la superficie y linderos del predio con clave catastral Núm. **1109520190009**, ubicado en la parroquia de **GUACHANAMÁ**, sector **PIÑAS LA HAMACA**, perteneciente al cantón **Paltas**, el cual queda establecido con una superficie total de terreno de **18.9825 ha.**, bajo los siguientes linderos y dimensiones actualizados:

CUERPO 1:

POR EL NORTE: Con la Franja de Protección (5.00 m.) de la hondonada seca en **248.72 m.**;



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

POR EL ESTE: con la vía a Vicentino (6.00 m.) en **409.28 m.;**

POR EL SUR: con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en **192.50 m.;** y

POR EL OESTE: con la Franja de Protección (15.00 m.) quebrada Mángala/Piñas La Hamaca en **308.40 m.**

CUERPO 2:

POR EL NORTE: con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en **426.83 m.;** con Nivardo Polivio Sanmartín Vargas en **306.47 m.;** con la Franja de protección (5.00 m.) hondonada seca en **84.04 m.**

POR EL ESTE: con Milton Efrén Sanmartín Mendoza en **220.68 m.;**

POR EL SUR: con Milton Efrén Sanmartín Mendoza en **141.42 m.;** con la Franja de Protección (5.00 m.) hondonada seca en **291.55 m.;** y

POR EL OESTE: con la vía pública a Vicentino (6.00 m.) en **215.54 m.**

SUPERFICIE ÚTIL EN EL PLANO OFICIAL 18.9825 ha.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente en **609.63 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.

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;



PALTAS

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO**

ALCALDIA

Art. 9.- NOTIFICAR con la presente resolución a los interesados, a la Dirección de Planificación Territorial y de Proyectos, Unidad 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 seis días de abril del año dos mil veintiséis.

Comuníquese y Cúmplase.



Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GAD CANTÓN PALTAS

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

Elaborado por:

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