



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 014-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

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 varios trabajos N° 000015919 de fecha 13 de octubre de 2025, el señor **JOSÉ ELIO PEREIRA REYES**, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. **1102758073**, domiciliado en el barrio Opoluca, sector Opoluca de la parroquia Catacocha, del cantón Paltas, solicita la aprobación de planos por Excedente de terreno.

Que, el tesorero municipal certifica con fecha 16 de marzo de 2026, que el señor **Pereira Torres Marcelino**, portadora de la cedula de ciudadanía Nro. **1100816956**, no adeuda a la municipalidad.

Que, con comprobante de pago del impuesto predial rural de calve catastral Nro. **1109010150115 (LOTE SE SECANO 34 A)**, demuestra que el predio de



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

propiedad del señor **PEREIRA TORRES MARCELINO BASILIO**, se encuentra cancelado.

Que, con fecha 26 de febrero de 2026, el Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastro, certifica que el predio a nombre de **PEREIRA TORRES, MARCELINO BASILIO**, de clave catastral Nro. **1109010150115**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector **OPOLUCA**, tiene una superficie de **3,748 ha.**, y un avalúo de \$ **14.697,84 UDS.** del terreno.

Que, mediante certificado del Registro de la Propiedad de fecha 06 de octubre de 2025; la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, certifica que: mediante **CERTIFICADO DE COMPRAVENTA celebrada en la hacienda Opoluca, parroquia Catacocha, jurisdicción del cantón Paltas**, de fecha 14 de noviembre de 1966; el comprador, señor Marcelino Pereira casado con GRIMANESA REYES, se le adjudica el terreno **LOTE DE SECANO NRO. 34 A Y LOTE SECANO 34B**, ubicados en la hacienda Opoluca; lote de secano 34 A con una extensión de **22.700 m2**. Escritura de Compraventa inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **267** de inscripción, y bajo el número **334** de repertorio de fecha 21 de agosto de 1977.

Que, mediante **declaración juramentada**, de fecha 05 de agosto de 2024, ante el Mgs. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, notaria publica segundo del cantón Paltas, comparece el señor **José Elio Pereira Reyes**, por sus propios y personales derechos, y declara: *"...que sus señores padres quienes en vida se llamarán **MARCELINO BASILIO PEREIRA TORRES (+) y MARÍA GRIMANEZA REYES HERRERA**, adquieren en la sociedad conyugal entre otros, el Lote Secano 34 A, ubicado en la hacienda Opoluca, parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja (...) dos.- que según escritura pública sobre el predio en el numeral que antecede tiene una cabida de **22.3700 m2.**, pero conforme consta en el levantamiento planimétrico que adjunto, el inmueble tiene una extensión de **3.37480 hectáreas**, existiendo excedente que los mismos no afectan a propiedades del municipio ni de terceras personas..."*

Que, con **INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GADC DE PALTAS**, 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 LOTE SECANO N° 34 A**, en su numeral 3 **LINDEROS Y DIMENSIONES**:



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

POR EL NORTE: Con Pereira Reyes Manuel David en **65.93 m.**; con camino público en 4.02 m., y terrenos del Patrimonio del Estado en 147.67 m.

POR EL ESTE: Con camino público en 39.13 m., con terrenos del Patrimonio del estado en 15.49 m., con Herederos del señor Ángel Pereira en 198.72 m., y con Nole Nole Mery Yajaira en 72.87 m.,

POR EL SUR: con la Vía Panamericana Catacocha Macara en 52.39 m., y Vía Antigua Catacocha Macara en 128.11 m.

POR EL OESTE con Nole Condoy José Manuel en 184.56 m.,

SUPERFICIE DEL TERRENO : 3.7480 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 "**LOTE DE SECANO 34 A**" Con código Catastral Núm. 110901-015-0115; "*De acuerdo con la inspección, no se verifica algún tipo de conflicto de linderos. El predio mantiene cerramientos con cercas de madera y alambre de púas en su totalidad.* **CONCLUSIONES.** - *Los linderos y dimensiones del predio "LOTE SECANO 34 A" en campo se encuentran bien definidos actualmente no existe conflictos entre linderantes y corresponden a los peticionarios en toda su extensión.* **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 "LOTE SECANO 34 A", de propiedad de los extintos señores: MARCELINO BASILIO PEREIRA TORRES Y GRIMANESA REYES, mediante el proceso de excedentes."*

Que, mediante Resolución **EXC- 005-2026**, 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 de los Señores: Marcelino Pereira Torres y Grimanesa Reyes, del predio **LOTE SECANO 34 A**, con clave catastral Núm. **1109010150115**, ubicado en la parroquia **Catacocha**, sector **Opoluca**, perteneciente al cantón Paltas, con un área de **3.7480 ha.**

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos, con fecha 18 de marzo de 2026 certifica que los predios a nombre del señor **Pereira Torres Marcelino Basilio**, con clave catastral **1109010150115**, ubicados en la parroquia de Catacocha, en el sector Opoluca, pertenecientes 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° **020-DP-GADCP-2026**, de fecha 20 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 **Pereira Torres Marcelino Basilio**, 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 escrituras de los señores **MARCELINO PEREIRA TORRES Y GRIMANESA REYES**. Esposos. En la escritura de **COMPRAVENTA del predio denominado "LOTE DE SECANO 34 A"**; mismo que describen una cabida de terreno en escrituras de **22.700 m²**; sin embargo, en el actual levantamiento planimétrico, existe una superficie de terreno de **3.7480 ha.**; por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO de 1.4780 ha.**

Art. 2.- REGULARIZAR la Escritura Pública de Compraventa de los señores **MARCELINO PEREIRA TORRES Y GRIMANESA REYES**, del predio denominado: **LOTE DE SECANO N° 34 A**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes:

POR EL NORTE: Con Pereira Reyes Manuel David en **65.93 m.**; con camino público en 4.02 m., y terrenos del Patrimonio del Estado en 147.67 m. **POR EL**



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

ESTE: Con camino público en 39.13 m., con terrenos del Patrimonio del estado en 15.49 m., con Herederos del señor Ángel Pereira en 198.72 m., y con Nole Nole Mery Yajaira en 72.87 m., **POR EL SUR:** con la Vía Panamericana Catacocha Macará en 52.39 m., y Vía Antigua Catacocha Macara en 128.11 m. **POR EL OESTE** con Nole Condoy José Manuel en 184.56 m., **CON UNA SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.7480 ha.**

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente del predio **LOTE DE SECANO N° 34 A**, en **5.795,84 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;

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



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 treinta 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 Villacis
PROCURADOR SINDICO DEL GAD DEL CANTÓN PALTAS