



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 029-A-GADCP-PALTAS-2026**

**REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS**

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



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

*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...”*.

**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



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

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(m<sup>2</sup>/ha) = Valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectáreas del predio. 25\*1000 = Constante para regular el cálculo del excedente.

**Que**, mediante solicitud de trabajos varios, de fecha 03 de marzo de 2026, el señor **Cristóbal Salvador Ramírez**, con número de cédula **1100842945**, solicita la aprobación de planos por Excedente, por tener error en la escritura pública.

**Que**, el tesorero municipal certifica con fecha 15 de enero de 2026, que el señor **Cristóbal Salvador Ramírez**, con número de cédula **1100842945**, **no adeuda a la municipalidad.**

**Que**, con fecha 08 de junio de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro, certifica que el predio denominado: Divino Niño, a nombre de **Ramírez, Cristóbal Salvador**, ubicados en la parroquia **Yamana**, sector **Divino Niño**, de clave catastral Nro. **1109590060110**, tiene una superficie de **0.042 ha.** y un avalúo de \$ **4.995,22 UDS.**



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

**Que**, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, certifica que: mediante **COMPRAVENTA** celebrada en Catacocha, cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, de fecha 18 de agosto de 1999, los esposos Máximo Daniel Balcázar Celi y Blanca Albertina Ríos Jumbo, venden a los esposos: **CARLOS MANUEL LALANGUI ZHINGRE** y **ANA LUCIA BALCÁZAR RÍOS**, un retazo de terreno del lote signado con el número 141, ubicado en la ex hacienda Yamana, hoy parroquia de Yamana provincia de Loja, compraventa que se encuentra inscrito en el registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **259** de inscripción, de fecha 25 de agosto de 1999. Con fecha **05 de noviembre 2006**, los cónyuges Carlos Manuel Lalangui Zhingre Y Ana Lucia Balcázar Ríos, venden al señor **Cristóbal Salvador Ramírez**, de estado civil casado, compraventa que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **343** de inscripción y **519** de repertorio de fecha 06 de noviembre 2006.

**Que**, mediante **declaración juramentada**, de fecha 20 de mayo del 2026, ante la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, comparece la señora **EUSENIA JOSEFINA RAMÍREZ**, de estado civil viuda, con número de cédula **1101515755**, y declara: *“SEGUNDA por medio del presente instrumento público, al cual procede libre y voluntariamente, tiene a bien declarar con la solemnidad del juramento, y con pleno conocimiento de las penas de perjurio, lo siguiente: De acuerdo con la Ordenanza de aprobación de Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT) y del Plan de uso y gestión de suelo (PUGS) Urbano y Rural del Cantón Paltas, Sección II del error Técnico, artículo doscientos ochenta (280) literal uno (1) de los Predios a Regularizarse, denominado Retazo del Terreno lote número ciento cuarenta y uno (141) del sector divino Niño, de la parroquia Yamana, del cantón Paltas, no afecta a propiedades municipales, así como a propietarios de particulares...”*

**Que**, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos, con fecha 08 de junio de 2026 certifica que los predios a nombre del **Cristóbal Salvador Ramírez**, con clave catastral Núm.: **1109590060110**, de acuerdo a la Planificación, las propiedades **NO TIENE AFECTACIÓN** alguna en planes y proyectos por efectuarse por la municipalidad.

**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 **CRISTÓBAL SALVADOR RAMÍREZ**, de estado civil casado, **linderación del plano oficial, POR EL NORTE.**- con propiedad del señor Víctor Manuel Balcázar Ríos con una

gt



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

extensión de 20.00 m.; **POR EL ESTE.-** con la Avenida Veinte de Julio con una extensión de 30.00 m.; **POR EL SUR.-** con terrenos del señor Máximo Daniel Balcázar Celi con una extensión 20.00 m.; **Y POR EL OESTE.-** con terrenos del señor Máximo Daniel Balcázar Celi con una extensión 20.00 m.

**Que**, a través del Informe de Inspección, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, concluye que el lindero y dimensión del predio de los señores **CRISTÓBAL SALVADOR RAMÍREZ**, de estado civil casado; según el informe de inspección, recomiendan: *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 "RETAZO DE TERRENO DEL LOTE 141"*, de propiedad del señor **CRISTÓBAL SALVADOR RAMÍREZ y ESPOSA**, mediante el proceso de excedentes.

**Que**, mediante Resolución **EXC- 012-2026**, de la Junta De Ornato y Patrimonio, menciona que en **sesión ordinaria Núm. 005**, realizada el **14 de mayo del año 2026**, **RESUELVEN: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES** del predio a nombre del señor **Cristóbal Salvador Ramírez y esposa**, con clave catastral Núm. **1109590060110**; ubicado en la parroquia **Yamana**, sector **Divino Niño**, perteneciente al cantón Paltas, quedando con un área de 0.0600 ha, y de construcción 70 m2.

**Que**, con oficio N° **038-DP-GADCP-2026**, de fecha 08 de junio del 2026, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos del cantón Paltas y el Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastros, remiten al Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada por el señor **Cristóbal Salvador Ramírez**, 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.



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

**RESUELVE:**

**Art. 1. DETERMINAR** la existencia de excedentes en el área de los predios de propiedad de **CRISTÓBAL SALVADOR RAMÍREZ**, de estado civil casado, cuya superficie según Escritura Pública de fecha 05 de noviembre del año 2006, es de **20 metros de frente por 20 de fondo**; frente a la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado por la Junta de Ornato y Patrimonio mediante **Resolución EXC-012-2026**, que determina un área total de **0.0600 ha**; y de construcción **70.00 m<sup>2</sup>**, existiendo una diferencia de **0.0200 ha.**, la cual se declara como **EXCEDENTE DE TERRENO** consolidado dentro de sus linderos.

**Art. 2.- REGULARIZAR** la superficie y linderos del predio del señor **CRISTÓBAL SALVADOR RAMÍREZ**, de estado civil casado, del predio con clave catastral Núm. **1109590060110**, ubicado en la parroquia Yamana, sector Divino Niño, los mismos que a partir de la presente resolución, serán los siguientes: **POR EL NORTE.-** con propiedad del señor Víctor Manuel Balcázar Ríos con una extensión de 20.00 m.; **POR EL ESTE.-** con la Avenida Veinte de Julio con una extensión de 30.00 m.; **POR EL SUR.-** con terrenos del señor Máximo Daniel Balcázar Celi con una extensión 20.00 m.; y **POR EL OESTE.-** con terrenos del señor Máximo Daniel Balcázar Celi con una extensión 20.00 m. dando **una superficie total de 0.0600 ha.**

**Art. 3.- ESTABLECER** el avalúo del excedente en **2.401,55 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.

95



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDIA**

**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.

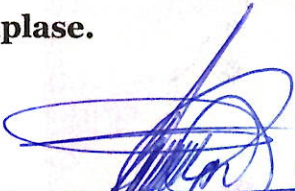
**Art. 8.- ENCARGAR** la ejecución de la presente resolución a los diferentes departamentos, especialmente a Secretaría General, a fin de que surta los efectos legales y financieros correspondientes;

**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 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, el día martes veintitrés de junio del año dos mil veintiséis.

**Comuníquese y Cúmplase.**

  
Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno  
**ALCALDE DEL GAD CANTÓN PALTAS**



Elaborado por:

  
Abg. Bayron Collaguazo López  
**PROCURADOR SINDICO DEL GAD DEL CANTÓN PALTAS**



