



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 031-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 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 adjudicación en caso de error técnico. – La resolución por la que la máxima autoridad

JS



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 23 de abril de 2026, el señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, con número de cédula **1104630007**, solicita la revisión y aprobación de planos por Excedente, del predio a nombre del comparecinete, con clave catastral Nro. **1109580070057**.

Que, el tesorero municipal, con fecha 22 de julio de 2026, **CERTIFICA** que el señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, con número de cédula **1104630007**, **no adeuda a la municipalidad**.

Que, con fecha 21 de abril de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro del GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA** que el predio a nombre de **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, ubicado en la parroquia **Casanga**, sector Las Guitarras, de clave catastral Nro. **1109580070057**, tiene una superficie de **2,239 ha.** y un avalúo de **\$ 6.766,51 USD**.

Que, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, mediante **CERTIFICADO Nro. 807**, en su parte pertinente **CERTIFICA** que: mediante escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada en la Notaría Primera del cantón Paltas, en la ciudad de Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, República del Ecuador, de fecha 13 de abril de 2011, los señores **CLOTARIO DE JESÚS ZHINGREV PEREIRA Y ROSA MARÍA CHAMBA POGO**, venden a favor del compareciente **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN** la totalidad del lote de terreno ubicado en la ex hacienda Macandamine, que en la actualidad pertenece a la Casanga, cantón Paltas, provincia de Loja; escritura pública de compraventa que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **201** de inscripción, y número **268** de repertorio, de fecha 21 de abril de 2011. Propiedad que no se encuentra embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito.

Que, mediante **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, de fecha 22 de julio del 2026, ante la Notaría Pública Primera del cantón Paltas, comparece el señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN** de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero, de ocupación empleado público domiciliado en la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador, portador de la cédula de ciudadanía Nro. **1104630007**, y declara, en su parte pertinente: "... el predio a **REGULARIZARSE**, sobre el predio denominado **LOTE MACANDAMINE**, ubicado en el sector **PALO BLANCO**, de la parroquia **CASANGA**, cantón **PALTAS**, provincia de Loja, república del Ecuador, no afecta a propiedades municipales así como tampoco a propiedades de particulares



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

colindantes, lote descrito en la Escritura pública y el Levantamiento Planimétrico del predio en su realidad física, esta diferencia de área para su corrección en el Título de Propiedad y Catastro Municipal”

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos del GAD del cantón Paltas, con fecha 23 de junio de 2026, **CERTIFICA** que el predio a nombre del Sr. **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, con clave catastral Nro. **1109580070057**, ubicado en el cantón Paltas, parroquia Casanga, barrio Las Guitarras, de acuerdo a la Planificación, la propiedad **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 denominado **LOTE MACANDAMINE** de propiedad del señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, **linderación del plano oficial, POR EL NORTE.-** Carlos Afranio Ullaguari Rivera en 35.15 m.; **POR EL ESTE.-** franja de protección de la Quebrada Sin Nombre (15.00 m) en 206.59 m; camino de acceso a la propiedad (3.00 m) en 3.93 m. **POR EL SUR.-** Esteban Lionidas Rivera Ramírez en 176.46 m y Carlos Afranio Ullaguari Rivera en 6.73 m; **Y POR EL OESTE.-** Carlos Afranio Ullaguari Rivera en 186.10 m; con una **superficie de terreno útil = 1.9143 ha.**

Que, a través del Informe de Inspección, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, determina que los linderos y dimensiones del predio **“LOTE MACANDAMINE”** propiedad del señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, después de realizada la inspección y la documentación a detalle, y analizada la debida justificación de linderos, el trámite es de completa procedencia para el proceso de excedentes; así también recomienda: *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 MACANDAMINE”, de propiedad del señor GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN, mediante el proceso respectivo.*

Que, mediante Resolución **EXC- 013-2026**, de la Junta De Ornato y Patrimonio, menciona que en **sesión ordinaria Núm. 005**, realizada el **14 de mayo del año 2026**, **RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES** del predio denominado **LOTE MACANDAMINE**, a nombre del señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, con clave catastral Nro. **1109580070057**, ubicado en la parroquia **Casanga**, sector **Las Guitarras**, (perteneciente al cantón Paltas), quedando con un área de **1.9143 ha.**

Que, con oficio N° **047-DP-GADCP-2026**, de fecha 23 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 del cantón Paltas, una carpeta con documentación presentada por el señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, adjuntando informes de

95



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 el área de los predios de propiedad de **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, de estado civil soltero, cuya superficie, según escritura pública de **COMPRAVENTA** celebrada en la Notaría Primera del cantón Paltas, en la ciudad de Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, República del Ecuador, de fecha 13 de abril de 2011, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **201** de inscripción, y número **268** de repertorio, de fecha 21 de abril de 2011, es de **0.64 ha**; frente a la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado por la Junta de Ornato y Patrimonio mediante **Resolución EXC-013-2026**, que determina un área total de **1.9143 ha**; existiendo una diferencia de **1.2743 ha**, resultando un avalúo de excedente = **3.851.60 USD**, lo cual se declara como **EXCEDENTE DE TERRENO** consolidado dentro de sus linderos.

Art. 2.- REGULARIZAR la superficie y linderos del predio propiedad del señor **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, de estado civil soltero, con clave catastral Nro. **1109580070057**, ubicado en sector **Las Guitarras**, parroquia **Casanga**, cantón Paltas, provincia de Loja; los mismos que a partir de la presente resolución, serán los siguientes: **POR EL ESTE.-** franja de protección de la Quebrada Sin Nombre (15.00 m) en 206.59 m; camino de acceso a la propiedad (3.00 m) en 3.93 m. **POR EL SUR.-** Esteban Lionidas Rivera Ramírez en 176.46 m y Carlos Afranio Ullaguari Rivera en 6.73 m; **Y POR EL OESTE.-** Carlos Afranio Ullaguari Rivera en 186.10 m; con una **superficie de terreno útil = 1.9143 ha**.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente en **3.851.60 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.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 el compareciente **GONZAGA SERRANO RODRIGO FABIAN**, con número de cédula 1104630007, asume 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 adjuntó en su requerimiento.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, el viernes veinticuatro (24) de julio del año dos mil veintiséis (2026)

Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GAD CANTÓN PALTAS



Elaborado por:


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

