

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 033-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 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 servicios, de fecha 19 de junio de 2026, el señor **OMAR ANDRES CRUZ SARANGO**, con número de cédula **1104361397**, solicita la revisión y aprobación de planos por Excedente, de un predio de su propiedad, signado con la clave catastral Nro. 11090201030370080001, ubicado en la Ciudadela 25 de Junio, de la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja.

Que, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, mediante **CERTIFICADO Nro. 135**, de fecha 14 de enero de 2026, **CERTIFICA** que: mediante escritura pública de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Segunda del cantón Paltas, el 27 de mayo del 2014, LA COMISIÓN LIQUIDADORA DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA “25 DE JUNIO” DE LA CIUDAD DE CATACOA; conformada por los señores: FRANCO ROMEL SARAGURO SUAREZ, soltero, ISABEL ANTONIA JIRÓN CALLE, viuda, y MARIANA DE JESUS ULLOA BORJA, casada, cuya acta de nombramiento y posesión se adjunta a la escritura como



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

documento habilitante, VENDEN al señor OMAR ANDRES CRUZ SARANGO, casado, EL LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO CERO DOCE, ZONA CERO DOS, SECTOR CERO UNO, MANZANA TREINTA Y SIETE, QUE FORMA PARTE DE LA LOTIZACIÓN CONSACOLA, UBICADO EN LA PARROQUIA LOURDES, CANTÓN PALTAS, PROVINCIA DE LOJA, REPÚBLICA DEL ECUADOR, constante de un **área total de terreno de 476,45 m²**. escritura pública de compraventa que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **316** de inscripción, y número **462** de repertorio, de fecha 2 de junio del año 2014. Propiedad que no se encuentra hipotecada, embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito. **Que**, el tesorero municipal, con fecha 13 de enero de 2026, **CERTIFICA** que el señor **CRUZ SARANGO OMAR ANDRÉS**, con número de cédula **1104361397**, **no adeuda a la municipalidad**.

Que, con fecha 19 de febrero de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro del GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA**; Que el predio a nombre de **CRUZ SARANGO OMAR ANDRÉS**, ubicado en la parroquia **LOURDES**, de clave catastral Nro. **11090201030370080001**, tiene una superficie de **699,98 m²**. y un avalúo de \$ **3.371,3 USD**.

Que, mediante **declaración juramentada**, celebrada el 15 de marzo de 2024, ante la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, comparece el señor de **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, de nacionalidad ecuatoriana, con número de cédula **1104361397**, mayor de edad, de estado civil casado, y domiciliado en el barrio Santa Marianita, parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, y declara, en su parte pertinente: "**SEGUNDA.- ... mediante el presente instrumento público al cual procedo libre y voluntariamente, advertido de la obligación de decir la verdad y conocedor de las penas de perjurio, debidamente juramentada declaro: ... que soy propietario del LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO CERO DOCE, ZONA CERO DOS, SECTOR CERO UNO, MANZANA TREINTA Y SIETE, que forma parte de la lotización Consacola, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón paltas, provincia de Loja, adquirido por compra a la Comisión Liquidadora de la Cooperativa de vivienda "Veinticinco de Junio" de la ciudad de Catacocha, mediante escritura pública celebrada con fecha 27 de mayo de 2014, ante la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, la misma que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **316** de inscripción, y número **462** de repertorio, de fecha 2 de junio del año 2014. Propiedad que no se encuentra hipotecada, embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito; la declaración juramentada la realiza con el objeto de obtener la regularización de excedentes de su propiedad, en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas.**

gp



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos del GAD del cantón Paltas, con fecha 23 de febrero de 2026, **CERTIFICA** que el predio a nombre del Sr. **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, con clave catastral Nro. **11090201030370080001**, ubicado en la parroquia **LOURDES, Ciudadela 25 de Junio**, perteneciente al cantón Paltas, 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 de señor **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, **linderación del plano oficial y las afectaciones** al predio con clave catastral Nro. **11090201030370080001**: **NORTE.-** con calle F en 32.30 m; **ESTE.-** con escalinata 11 en 13.86 m; **SUR.-** con Gladys Rosaura Saraguro Suarez con 19.55 m; con Lorgia Elina Aldean Tandazo con 11.40 m, y; **OESTE.-** Con Lorgia Elina Aldean Tadnazo en 21.54 m; **superficie de terreno = 601.87 m²**; **SIN NINGUNA AFECTACIÓN. Cálculo del valor del excedente: SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): 601.87 m²**; **ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 476.45 m²**; resultando como diferencia (excedente) **125.42 m²**; por lo tanto, el **avalúo del excedente es 3.449.05 USD.**

Que, a través de **INFORME DE INSPECCIÓN**, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinador de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, certifica: que el predio de propiedad del señor **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, con clave catastral Nro. **11090201030370080001**, ubicado en la Cooperativa **25 de Junio**, de la parroquia **LOURDES**: No se evidencia conflicto con colindantes vecinos. Las cercas vivas son claramente identificables del predio; cuenta con escrituras públicas con error de medición en sus linderos y por ende en la superficie. Por lo tanto, el trámite de regularización por excedentes sí procede; consecuentemente, **recomienda**, con base a los art. Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y, al art. 4.1. de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios Urbanos y Rurales en el cantón Paltas, **PROCEDER** con el trámite de regularización del bien inmueble; dicho informe es suscrito por los señores **COLINDANTES: Robby Gabriel Díaz Jumbo, Franklin Enrique Aldean, Esthela Margoth Agila López**, heredera del Sr. Victor Emiliano Agila; por el Arq. Santiago Sedamanos, técnico responsable; y por el Ing. Carlos Chamba, Coordinador de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante **RESOLUCIÓN 050-2024**, de la Junta De Ornato y Patrimonio, en **sesión ordinaria Núm. 031**, realizada el **28 de marzo de 2024**, **RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS PARA EXCEDENTES** del predio del Sr. **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, con clave catastral Nro. **11090201030370080001**, ubicado en la Cooperativa **25 de Junio**, de la parroquia **LOURDES**, del cantón Paltas.

Que, con oficio N° **014-DP-GADCP-2026**, de fecha 23 de febrero de 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 **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, 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 **Art. 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 del predio de propiedad del señor **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, cuya superficie inicial, según **CERTIFICADO Nro. 135**, emitido con fecha 14 de enero de 2026, por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, de **COMPRVENTA** celebrada en la Notaría Segunda del cantón Paltas, el 27 de mayo del 2014, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **316** de inscripción, y número **462** de repertorio, de fecha 2 de junio del año 2014, fue de un **área total de terreno de 476,45 m²**; y que actualmente **la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado** por la Junta de Ornato y Patrimonio mediante **RESOLUCIÓN 050-2024**, en **sesión ordinaria Núm. 031**, realizada el **28 de marzo de 2024**, es de **601.87 m²**; existiendo una



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

diferencia (excedente) de **125.42 m²**. Consecuentemente, el **avalúo del excedente es 3.449.05 USD**.

Art. 2.- REGULARIZAR las superficies y linderos del predio de propiedad del señor **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO**, los mismos que a partir de la presente resolución, serán los siguientes: **linderación del plano oficial y las afectaciones** al predio con clave catastral **Nro. 11090201030370080001**: **NORTE.-** con calle F en 32.30 m; **ESTE.-** con escalinata 11 en 13.86 m; **SUR.-** con Gladys Rosaura Saraguro Suarez con 19.55 m; con Lorgia Elina Aldean Tandazo con 11.40 m, y; **OESTE.-** Con Lorgia Elina Aldean Tadnazo en 21.54 m; **superficie de terreno = 601.87 m²**. **Cálculo del valor del excedente:** SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): **601.87 m²**; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 476.45 m²; resultando como diferencia (excedente) **125.42 m²**.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente: predio con clave catastral con clave catastral Nro. **11090201030370080001**, ubicado en la Cooperativa **25 de Junio**, de la parroquia **LOURDES**, perteneciente al cantón Paltas, con un área total de **601.87 m²**, y en relación a la superficie del terreno descrita en la escritura (476.45 m²) existe una diferencia de **125.42 m²**, la cual se declara como **EXCEDENTE DE TERRENO** consolidado dentro de sus linderos, con un **avalúo del excedente es 3.449.05 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.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Art. 8.- ENCARGAR la ejecución de la presente resolución a los diferentes departamentos, especialmente a Secretaría General y de Concejo, 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 **OMAR ANDRÉS CRUZ SARANGO** 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 se adjuntó en su requerimiento.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, el día jueves 13 de agosto del año dos mil veintiséis.

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