



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 038-A-GADC-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.





PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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= Cálculo 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 28 de abril de 2026, el señor **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, con número de cédula **1101813424**, solicita la revisión y aprobación de planos por Excedente, de un predio de su propiedad, signado con la **clave catastral Nro. 1109010280248**, ubicado en el sector El Huato, de la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja.

Que, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, mediante **CERTIFICADO Nro. 1670**, de fecha 11 de agosto de 2026, **CERTIFICA** que: mediante escritura pública de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Pública del cantón Paltas, a cargo del Sr. Víctor Julio Tandazo Tacuri, el 19 de agosto de 1984, el señor ABELARDO DE JESUS TANDAZO POGO, viudo, VENDE a los esposos señores JOSÉ MANUEL TANDAZO y ROSA ARMANDINA TANDAZO TANDAZO, **dos (2) hectáreas de terreno aproximadamente**, ubicadas en el predio denominado "**TABLÓN**", de la Hacienda de Guato de la parroquia Catacocha, cantón Paltas; escritura pública de compraventa que se encuentra legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **364** de inscripción, de fecha 9 de octubre de 1984. Propiedad que no se encuentra hipotecada, embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito.

Que, el tesorero municipal, con fecha 11 de agosto de 2026, **CERTIFICA** que el señor **JOSÉ MANUEL TANDAZO**, con número de cédula **1101813424**, **no adeuda a la municipalidad**.

Que, con fecha 11 de agosto de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro del GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA**; Que el predio a nombre de **JOSÉ MANUEL TANDAZO**, ubicado en la parroquia **CATACOCCHA**, sector **EL HUATO** de clave catastral Nro. **1109010280248**, tiene una superficie de **6,22 ha.** y un avalúo de **\$ 2.519,07 USD**.

Que, mediante **declaración juramentada**, celebrada el 23 de julio de 2026, ante la Notaría Pública Primera del cantón Paltas, comparece el señor **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, de nacionalidad ecuatoriana, con número de cédula **1101813424**, mayor de edad, de estado civil casado, y domiciliado en la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, y **declara en su parte pertinente**: "*un predio denominado EL*



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

TABLÓN, sector HUATO, de la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador, no afecta a propiedades Municipales así como tampoco a propiedades de particulares 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 presente declaración la realizo con el objeto de cumplir los requisitos, establecidos para la aprobación de Planos y regularización de los excedentes”

Que, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación Territorial y de Proyectos del GAD del cantón Paltas, con fecha 14 de agosto de 2026, **CERTIFICA** que el predio a nombre del Sr. **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, con clave catastral Nro. **1109010280248**, ubicado en la parroquia **CATACOCCHA**, **barrio EL HUATO**, 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 **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, **linderación del plano oficial y las afectaciones** al predio con clave catastral Nro. **1109010280248**: **NORTE.-** Sr. Mario Honorato Tandazo –Tandazo en 616.27 m; **ESTE.-** franja de Protección de la Quebrada Mangala (15 m) en 112.23 m y franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 238.90 m; **SUR.-** Vía Pública a Loma Larga en 166.14 m, y; **OESTE.-** Franja de Protección de la Hondonada Seca (5.00 m) en 242.50 m y camino público (3.00 m) en 121.92 m; **superficie de terreno útil = 6.2199 ha**; **SIN NINGUNA AFECTACIÓN. Cálculo del valor del excedente: SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): 6.2199 ha; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 2.00 ha; resultando como diferencia (excedente) 4.2199 ha**; por lo tanto, el **avalúo del excedente es 1709.06 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 **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, con clave catastral Nro. **1109010280248**, ubicado en la parroquia **CATACOCCHA**, **barrio EL HUATO**, perteneciente al cantón Paltas, en su parte pertinente manifiesta: “Según inspección no se observan anomalías en los linderos con los vecinos colindantes, determinándose a su vez la **No existencia** de problemas por linderos con sus contiguos... el trámite es de completa procedencia para el proceso de excedentes...; consecuentemente, **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 “**EL TABLÓN**”, de propiedad del Sr. **JOSÉ SAMUEL TANDAZO** mediante el proceso respectivo. Dicho informe es suscrito por el señor propietario **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**; los señores COLINDANTES: Mario Honorato Tandazo Tandazo, Tobías Raúl



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Tandazo Tandazo; por el Arq. Santiago Sedamanos, técnico responsable; y por el Ing. Carlos Chamba, Coordinador de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas.

Que, mediante **RESOLUCIÓN EXC-015-2026**, de fecha 13 de agosto de 2026, la Junta De Ornato y Patrimonio, en **sesión ordinaria Núm. 009**, realizada el **5 de agosto de 2026**, **RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES** del predio a nombre de los señores **JOSÉ SAMUEL TANDAZO** y **ROSA ARMANDINA TANDAZO TANDAZO**, con clave catastral Nro. **1109010280248**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector El Huato, perteneciente al cantón Paltas, con un área de terreno de **6.2199 Ha.**

Que, mediante oficio **N° 064-DP-GADCP-2026**, de fecha 19 de agosto 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 **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, 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 **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, cuya superficie inicial, según **CERTIFICADO Nro. 1670**, emitido con fecha 11 de agosto de 2026, por el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, de **COMPRAVENTA** celebrada en la Notaría Pública del cantón Paltas, a cargo del Sr. Víctor Julio Tandazo Tacuri, el 19 de agosto de 1984, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **364** de inscripción, de fecha 9 de octubre de 1984, fue de un **área de dos (2) hectáreas de terreno aproximadamente**; y que actualmente **la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado** por la Junta de Ornato y Patrimonio mediante **RESOLUCIÓN EXC-015-2026**, en **sesión ordinaria Núm. 009**, realizada el **5 de agosto de 2026**, es de **6.2199 ha**; existiendo una diferencia (excedente) de **4.2199 ha**. Consecuentemente, el **avalúo del excedente es 1709.06 USD.**



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Art. 2.- REGULARIZAR las superficies y linderos del predio de propiedad del señor **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, 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. 1109010280248**: **NORTE.-** Sr. Mario Honorato Tandazo –Tandazo en 616.27 m; **ESTE.-** franja de Protección de la Quebrada Mangala (15 m) en 112.23 m y franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 238.90 m; **SUR.-** Vía Pública a Loma Larga en 166.14 m, y; **OESTE.-** Franja de Protección de la Hondonada Seca (5.00 m) en 242.50 m y camino público (3.00 m) en 121.92 m; **superficie de terreno útil = 6.2199 ha**; **SIN NINGUNA AFECTACIÓN. Cálculo del valor del excedente: SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): 6.2199 ha; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 2.00 ha**; resultando como diferencia (excedente) **4.2199 ha**.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente: predio con clave catastral con clave catastral Nro. **1109010280248**, ubicado en la parroquia **CATACocha**, **barrio EL HUATO**, perteneciente al cantón Paltas, con un área total de **6.2199 ha**, y en relación a la superficie del terreno descrita en la escritura (**2.00 ha**) existe una diferencia de **4.2199 ha**, la cual se declara como **EXCEDENTE DE TERRENO** consolidado dentro de sus linderos, con un **avalúo del excedente es 1709.06 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.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

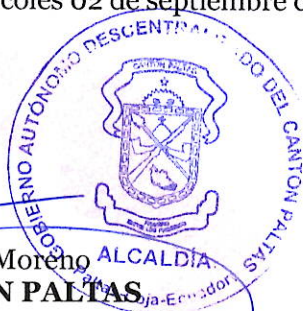
ALCALDIA

Art. 10.- ACLARAR que el compareciente Sr. **JOSÉ SAMUEL TANDAZO**, con número de cédula **1101813424**, 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, eximiendo de responsabilidad al GAD del cantón Paltas.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, el día miércoles 02 de septiembre 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



