

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 040-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 1), 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 23 de marzo de 2026, el señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, con número de cédula **1101349692**, solicita la revisión y aprobación de planos por excedente, de un predio de su propiedad, denominado **CHAPANGO - CASA VIEJA**, signado con la **clave catastral Nro. 1109020160384**, ubicado en el sector Chapango de la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja.

Que, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, mediante **CERTIFICADO Nro. 1582**, de fecha 28 de julio de 2026, **CERTIFICA** que: mediante escritura pública de **COMPRVENTA**, celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, el 21 de agosto del año 2014, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas bajo el Nro. **490** de inscripción y **699** de repertorio de fecha 28 de agosto del año 2014, las señoritas **MARÍA MARTHA GUAMÁN ERAS** y **MARÍA REIMUNDA GUAMÁN ERAS**, de estado civil solteras, **VENDEN** a favor del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, de estado civil casado: por parte de la señorita **MARÍA MARTHA GUAMÁN ERAS**: **a) UN LOTE DE TERRENO**



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RÚSTICO DENOMINADO CHAPANGO – CASA VIEJA SIGNADO CON EL NÚMERO SIETE, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, República del Ecuador, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, con propiedades del señor Guamán Lalangui Segundo Julián, POR EL SUR, con propiedades del señor Pogo Guamán Jorge Aníbal y hermanos, POR EL ESTE, con la vía Panamericana, y POR EL OESTE, con propiedad del señor Guamán Yaguana Carlos Honorio, **cuya área total de terreno es de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²); y b) UN LOTE DE TERRENO SIGNADO CON EL NÚMERO SEIS DENOMINADO CHAPANGO CASA VIEJA**, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, República del Ecuador, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, con el lote de terreno rústico número siete de Elena de Jesús Guamán Eras, cerco de alambre y postes de madera por división, POR EL SUR, con el lote de terreno rústico número cinco de propiedad de Bernardino Ezequiel Guamán Eras, cerca de madera y alambre por división, POR EL ESTE, con la carretera Panamericana, cerco de alambre y postes de madera por división, y POR EL OESTE, con los herederos de Natividad Guamán, cerco de alambre y postes de madera por división, con un **área total de terreno de mil doscientos metros cuadrados (1.200 m²);** por parte de la señorita MARÍA REIMUNDA GUAMÁN ERAS: **UN LOTE DE TERRENO RÚSTICO SIGNADO CON EL NÚMERO CUATRO CHAPANGO, CASA VIEJA**, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, República del Ecuador, comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE, con el lote de terreno rústico número cinco de propiedad de Bernardino Ezequiel Guamán Eras, cercos de alambre y postes de madera por división, POR EL SUR, con el lote de terreno rústico número tres de propiedad de María Martha Guamán Eras, cercos de madera y alambre por división, POR EL ESTE, con la carretera Panamericana, cerco de alambre y postes de madera por división, , y POR EL OESTE, con la propiedad de los herederos de Natividad Guamán, cercos de madera y alambre por división.

Que, en el **CERTIFICADO Nro. 1582** emitido por la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, se verifica una **CLÁUSULA ACLARATORIA**, mediante la cual “se aclara que el actual comprador (**JAIME GERMÁN GUAMÁN**) es propietario de los LOTES SIGNADOS CON LOS NÚMEROS CINCO Y TRES cuyas escrituras se conservan debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, y que al adquirir el día de hoy LOS LOTES SIGNADOS CON LOS NÚMEROS CUATRO, SEIS, Y SIETE consolida la totalidad del lote denominado **CHAPANGO CASA VIEJA**, cuya **área total de terreno es de tres mil trescientos ochenta y cinco coma setenta y un metros cuadrados (3.385,71 m²).** Cuyos linderos generales de acuerdo al certificado de avalúos y actualización Catastral de predios rústicos otorgado por el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas, Departamento de Avalúos y Catastros, de fecha



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

19 de agosto del año 2014, son los siguientes: NORTE, con terrenos de Guamán Lalangui Segundo Julián, en una extensión de ciento veintiséis coma cero siete metros, SUR, con terrenos de Guamán Eras Víctor en una extensión de ochenta y seis coma ochenta y ocho metros, POR EL ESTE, con la vía Panamericana en una extensión de cincuenta y cinco coma ochenta y seis metros, y OESTE, con terrenos de Guamán Natividad herederos en una extensión de dieciocho coma treinta metros.

Que, el tesorero municipal, con fecha 28 de julio de 2026, **CERTIFICA** que el señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, con número de cédula **1101349692**, **no adeuda a la municipalidad.**

Que, con fecha 28 de julio de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro del GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA**; Que el predio denominado **CHAPANGO – CASA VIEJA**, a nombre de **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, ubicado en la parroquia **LOURDES**, sector **CHAPANGO**, de **clave catastral Nro. 1109020160384**, tiene una superficie de **0,384 ha**, y un avalúo de **\$ 19.989,45 USD**.

Que, mediante **declaración juramentada**, celebrada el 28 de julio de 2026, ante la Notaría Pública Primera del cantón Paltas, comparece el señor **GUAMAN JAIME GERMAN**, de nacionalidad ecuatoriana, con número de cédula **1101349692**, mayor de edad, de estado civil casado, de ocupación jubilado, y domiciliado en la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador, y **declara en su parte pertinente**: “... el predio **CHAPANGO – CASA VIEJA**, de la parroquia Lourdes, del 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 denominado **CHAPANGO – CASA VIEJA**, a nombre del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, del predio con **clave catastral Nro. 1109020160384**, ubicado en la parroquia **LOURDES**, sector **CHAPANGO**, 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, a través de **INFORME DE INSPECCIÓN DEL PREDIO CHAPANGO – CASA VIEJA**, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del

GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA**: que el predio de propiedad del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, con **clave catastral Nro. 1109020160384**, ubicado en la parroquia **LOURDES**, sector **CHAPANGO**, 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 **“CHAPANGO – CASA VIEJA”**, de propiedad del Sr. **JAIME GERMÁN GUAMÁN** mediante el proceso respectivo. Dicho informe es suscrito por el señor propietario **JAIME GERMÁN GUAMÁN**; por las COLINDANTES: Sra. Bertila Paladines acaro y Lic. María Martha Guamán Eras; por el Arq. Cristhian Calva Celi, proyectista; y por el Ing. Carlos Chamba, Coordinador de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas.*

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 del predio **CHAPANGO – CASA VIEJA** de propiedad del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**: **Linderación del plano oficial y las afectaciones al predio CHAPANGO – CASA VIEJA**, con **clave catastral Nro. 1109020160384**: **NORTE.-** Segundo Julián Guamán Lalanguí en 132,22 m; **ESTE.-** Vía Panamericana a Loja (12.00 m) en 70.00 m; **SUR.-** Guamán Eras Víctor Manuel en 89.51 m, y; **OESTE.-** Paladines Acaro Bertila en 18.22 m; **SUPERFICIE DE TERRENO ÚTIL = 0.3857 ha; SIN NINGUNA AFECTACIÓN; CÁLCULO DEL VALOR DEL EXCEDENTE: SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): 0.3857 ha; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 0.3386 ha; resultando como diferencia (excedente) 0.0471 ha; por lo tanto, el AVALÚO DEL EXCEDENTE ES 2.200,74 USD.**

Que, mediante **RESOLUCIÓN EXC-016-2026**, de fecha 14 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 denominado **CHAPANGO – CASA VIEJA** a nombre del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN** con **clave catastral Nro. 1109020160384**, ubicado en la parroquia Lourdes, sector Chapango, perteneciente al cantón Paltas, con un **área de terreno de 0.3857 ha**, y de **construcción de 66.28 m2**.



Que, mediante oficio N° **066-DP-GADCP-2026**, de fecha 24 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 **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, 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, previa revisión de toda la documentación adjunta al expediente, se concluye 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**, consecuentemente, 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.

Con estas consideraciones, 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 **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, cuya superficie inicial, descrita en escritura pública de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, el 21 de agosto del año 2014, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas bajo el Nro. **490** de inscripción y **699** de repertorio de fecha 28 de agosto del año 2014, es de **0.3386 ha**, y que **actualmente la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado** por la Junta de Ornato y Patrimonio, mediante **RESOLUCIÓN EXC-016-2026**, de fecha 14 de agosto de 2026, en **sesión ordinaria Núm. 009**, realizada el **5 de agosto de 2026**, del predio denominado **CHAPANGO – CASA VIEJA** a nombre del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN** con **clave catastral Nro. 1109020160384**, ubicado en la parroquia Lourdes, sector Chapango, perteneciente al cantón Paltas, es de un **área de terreno de 0.3857 ha**, y de **construcción de 66.28 m2**; existiendo una diferencia

(excedente) de **0.0471 ha**; por lo tanto, el **AVALÚO DEL EXCEDENTE ES 2.200,74 USD.**

Art. 2.- REGULARIZAR las superficies y linderos de los predios de propiedad del señor **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, los mismos que a partir de la presente resolución, serán los siguientes: **Linderación del plano oficial y las afectaciones** al predio **CHAPANGO – CASA VIEJA**, con **clave catastral Nro. 1109020160384**: **NORTE.-** Segundo Julián Guamán Lalangui en 132,22 m; **ESTE.-** Vía Panamericana a Loja (12.00 m) en 70.00 m; **SUR.-** Guamán Eras Víctor Manuel en 89.51 m, y; **OESTE.-** Paladines Acaro Bertila en 18.22 m; **SUPERFICIE DE TERRENO ÚTIL = 0.3857 ha.**

Art. 3.- ESTABLECER EL AVALÚO DEL EXCEDENTE en la cantidad total de DOS MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS CON SETENTA Y CUATRO CENTAVOS (**\$ 2.200,74 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 y Concejo 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;

95



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 Sr. **JAIME GERMÁN GUAMÁN**, con número de cédula **1101349692**, 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.

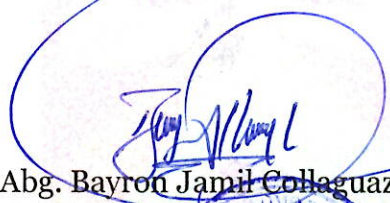
Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, el día miércoles, 23 de septiembre del año dos mil veintiséis.

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



