

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 042-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: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25*1000$ 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 26 de mayo de 2026, el señor **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITIZACA**, con número de cédula **1100790011**, solicita la revisión y aprobación de planos por Excedente, de un predio de su propiedad, predio denominado **LANDOMINE**, ubicado en el sector Landomine, de la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, signado con la **clave catastral Nro. 1109010190135**.

Que, la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, mediante **CERTIFICADO Nro. 974**, emitido con fecha 4 de mayo del año 2026, **CERTIFICA** que: mediante escritura pública de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Paltas, el 8 de febrero del año 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas bajo el Nro. **319** de inscripción y Nro. **0426** de repertorio, de fecha 9 de julio del año 2010, el señor **FELIX ENRIQUE RAMIREZ RAMIREZ**, de estado civil viudo, **VENDE** a favor del señor **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITIZACA**, de estado civil casado, los predios denominados “Landomine” y “Tingue”, ubicados en la parroquia Catacocha, Paltas, provincia de Loja, Reservándose parte del predio “Landomine”. El inmueble denominado “Landomine” se divide en dos lotes: **LOTE NÚMERO UNO LANDOMINE SUYPIRA** Y **LOTE NÚMERO DOS DENOMINADO LANDOMINE**. En el mismo certificado se verifica: “LOTE NÚMERO UNO LANDOMINE SUYPIRA: ... La cabida total de este lote es de dos hectáreas cuatro mil doscientos ochenta y seis metros” en el “LOTE NÚMERO DOS DENOMINADO LANDOMINE”, (inicialmente) la cabida total de este lote es de una hectárea y media.

Que, conforme **CERTIFICADO Nro. 974**, emitido por la Registradora de la Propiedad y Mercantil del Cantón Paltas, emitido con fecha 4 de mayo del año 2026, la propiedad no se encuentra hipotecada, ni embargada, ni en poder de tercer poseedor o tenedor con título inscrito.

Que, el tesorero municipal, **CERTIFICA** que el señor **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA**, (C.I. Nro. 1100790011), **no adeuda a la municipalidad**.

Que, con fecha 4 de mayo de 2026, el Técnico de Avalúos y Catastro del GAD del cantón Paltas, **CERTIFICA**; Que el predio denominado **LANDOMINE**, a nombre de **ADOLFO**



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

SALVADRO RAMIREZ PITISACA, ubicado en la parroquia **CATACOCCHA**, sector **LANDOMINE**, de **clave catastral Nro. 1109010190135**, tiene una superficie de **6,255 ha**, una superficie de construcción de 74,16 m², y un avalúo total de **\$ 8.464,79 USD**.

Que, mediante **DECLARACIÓN JURAMENTADA**, celebrada el 24 de septiembre del año 2026, ante la Notaría Pública Segunda del cantón Paltas, comparecen los señores **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA**, con cédula de identidad Nro. 1100790011, y **BLANCA EUFEMIA VIÑANZACA AGILA**, con cédula de identidad Nro. 0907582563, ambos comparecientes de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, casados entre sí, de profesión Ingeniero Comercial y Abogada, respectivamente, y domiciliados en la Ciudadela 25 de Junio, parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja; **declarando** en su parte pertinente: **“Uno: Que somos propietarios del LOTE NUMERO DOS DENOMINADO LANDOMINE, ubicado en el sector Landomine, parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, ...; Dos: Que según la escritura pública sobre el predio referido... tiene una determinada cabida, pero conforme consta del levantamiento planimétrico que adjuntamos con la presente declaración juramentada existe excedentes, los mismos que “NO AFECTAN A PROPIEDAD MUNICIPAL, NI DE TERCEROS CON OCASIÓN DE LA REGULARIZACIÓN QUE SE SOLICITA.- ... la presente declaración se la realiza con el objeto de realizar la regularización de excedentes de la propiedad antes descrita en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas”.**

Que, el Arq. Miguel Songor Guamán, Director de Planificación Territorial y de Proyectos (E) del GAD del cantón Paltas, con fecha 19 de octubre de 2026, **CERTIFICA** que el predio denominado **LOTE DOS LANDOMINE**, a nombre de Sr. **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA**, del predio con **clave catastral Nro. 1109010190135**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector Landomine, 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 “LOTE NÚMERO DOS LANDOMINE”**, propiedad del solicitante, con **clave catastral Nro. 1109010190135**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector Landomine, perteneciente al cantón Paltas, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del 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 **“LOTE NÚMERO DOS LANDOMINE”**, de propiedad del Ing. **ADOLFO SALVADOR RAMÍREZ PITISACA**, mediante el proceso respectivo. Dicho informe es suscrito por el señor propietario; por los **COLINDANTES**: Sres. Carmen Isabel Suarez Tandazo, Elida Elvia Suarez Ramírez, José Umersindo Salazar, Fanny Piedad Erique Ramírez y Wilson Iván Calero Salazar; por el Sr. Hermel Encarnación

JS



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Enrique, guía; por el Arq. Santiago Sedamanos, proyectista; y por el Ing. Carlos Chamba, Técnico 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 el Arq. Miguel Ángel Songor Guamán, Director de Planificación Territorial y de Proyectos (E); y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, determinan las afectaciones al Predio propiedad del señor **ADOLFO SALVADOR RAMÍREZ PITISACA**; en su parte pertinente se refieren a la **linderación del plano oficial y las afectaciones** del predio con **clave catastral Nro. 1109010190135**, denominado **LOTE NÚMERO DOS LANDOMINE**, determinando: **CUERPO UNO.- NORTE.-** Carlos Humberto Ramírez Erique en 200,77 metros y camino Público (3.00) en 122,00 metros; **ESTE.-** Nely Esperanza Fajardo Ramírez en 140.59 metros y Rosendo Salazar Ramírez en 98.05 metros; **SUR.-** Rosendo Salazar Ramírez en 78.05 metros y Flavio Francisco Suarez Ramírez en 75,18 metros; **OESTE.-** Vía Pública a Landomine (6.00 m) en 255,85 metros; **CUERPO DOS.- NORTE.-** Camino público (3.00 m) en 14.65 metros y vía pública a Landomine (6.00 m) en 35.82 metros; **ESTE.-** Vía pública a Landomine (6.00 m) en 282.73 metros; **SUR.-** Wilson Iván Calero Salazar en 28.82 metros y María Angelina Salazar Tandazo en 125.48 metros; **OESTE.-** Camino público (3.00 m) en 231.91 metros. **Superficie de terreno útil = 6.1222 ha; SIN NINGUNA AFECTACIÓN. Cálculo del valor del excedente (CVE):** SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): **6.1222 ha; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: 1.5 ha;** resultando como diferencia (excedente) **4.6222 ha;** consecuentemente el **avalúo del excedente es de \$ 3.883,57 USD.** A este valor se deberá contemplar un adicional del 10% de un salario básico unificado (Art. 284 del PUGS) para el trámite de regulación del predio.

Que, mediante **RESOLUCIÓN EXC-019-2026**, de fecha 15 de octubre del año 2026, la Junta De Ornato y Patrimonio, en **sesión ordinaria Núm. 011**, realizada el **2 de octubre de 2026**, **RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES** del predio a nombre del señor **ADOLFO SALVADOR RAMÍREZ PITISACA**, denominado **LOTE DOS LANDOMINE**, con **clave catastral Nro. 1109010190135**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector Landomine, perteneciente al cantón Paltas, quedando de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (HA)
CUERPO UNO	4.3370
CUERPO DOS	1.7852
TOTAL	6.1222

Que, mediante oficio N° **079-DP-GADCP-2026**, de fecha 19 de octubre del año 2026, el Arq. Miguel Ángel Songor Guamán, Director de Planificación Territorial y de Proyectos (E); y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, remiten al Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde de Paltas, una carpeta con toda la documentación presentada por el señor **ADOLFO SALVADOR RAMÍREZ**



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

PITIZACA, 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 del GAD del cantón Paltas 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 propiedad de los señores **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA y BLANCA EUFEMIA VIÑANZACA AGILA**; denominado **LOTE DOS LANDOMINE**, con **clave catastral Nro. 1109010190135**, ubicado en la parroquia Catacocha, sector Landomine, perteneciente al cantón Paltas, cuya **superficie inicial** descrita en la escritura pública de **COMPRAVENTA**, celebrada en la Notaría Pública Primera del cantón Paltas, el 8 de febrero del año 2008, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas bajo el Nro. **319** de inscripción y **0426** de repertorio, de fecha 9 de julio del año 2010, **es de una cabida total de una hectárea y media**, y que **actualmente la superficie establecida en el levantamiento planimétrico oficial debidamente aprobado** por la Junta de Ornato y Patrimonio, mediante **RESOLUCIÓN EXC-019-2026**, de fecha 15 de octubre del año 2026, emitida por la Junta de Ornato y Patrimonio, en **sesión ordinaria Núm. 011**, realizada el **2 de octubre de 2026**, es de **6.1222 ha**.

Art. 2.- REGULARIZAR las superficies y linderos de los predios de propiedad de los señores cónyuges **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA, y BLANCA EUFEMIA VIÑANZACA AGILA**, con cédula de identidad Nro. 0907582563), los mismos que a partir de la presente resolución, serán los siguientes: **linderación del plano oficial y las afectaciones** del predio con **clave catastral Nro. 1109010190135**: denominado **LOTE NÚMERO DOS LANDOMINE: CUERPO UNO.- NORTE.-** Carlos Humberto Ramírez Erique en 200,77 metros y camino Público (3.00) en 122,00 metros; **ESTE.-** Nely Esperanza Fajardo Ramírez en 140.59 metros y Rosendo Salazar Ramírez en 98.05 metros; **SUR.-** Rosendo Salazar Ramírez en 78.05 metros y Flavio Francisco Suarez Ramírez en 75,18 metros; **OESTE.-** Vía Pública a Landomine (6.00 m) en 255,85 metros; con una **superficie de 4.3370 ha**; **CUERPO DOS.- NORTE.-** Camino público (3.00 m) en 14.65 metros y vía pública a Landomine (6.00 m) en 35.82 metros; **ESTE.-** Vía pública a

Landomine (6.00 m) en 282.73 metros; **SUR.-** Wilson Iván Calero Salazar en 28.82 metros y María Angelina Salazar Tandazo en 125.48 metros; **OESTE.-** Camino público (3.00 m) en 231.91 metros; con una **superficie de 1.7852 ha**; dando como resultado una **Superficie total de terreno útil = 6.1222 ha**; **SIN NINGUNA AFECTACIÓN. Cálculo del valor del excedente (CVE):** SC = SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO (PLANIMETRÍA): **6.1222 ha**; ST = SUPERFICIE DEL TERRENO DESCRITA EN LA ESCRITURA: **1.5 ha**; resultando como diferencia (excedente) **4.6222 ha**.

Art. 3.- ESTABLECER EL AVALÚO DEL EXCEDENTE en la cantidad total de **TRES MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 57/100 (\$ 3.883,57 USD)**. A este valor se deberá contemplar un adicional del 10% de un salario básico unificado (Art. 284 del PUGS) para el trámite de regulación del predio.

Art. 4.- DISPONER la protocolización y posterior inscripción de la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, comprometiéndose los comparecientes 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, extensiones 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 de 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 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 los comparecientes señores cónyuges **ADOLFO SALVADOR RAMIREZ PITISACA, y BLANCA EUFEMIA VIÑANZACA AGILA**, 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 han adjuntado en su requerimiento, así como en su declaración juramentada, eximiendo de responsabilidad al GAD del cantón Paltas.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, el día martes 27 de octubre 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

