

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. 064-EXCEDENTES -DGP-GADMCJS-2025
ARQ. LINDA LEYDA SANCAN LINO- DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN DEL
GADMCJS Y DELEGADO DE LA MÁXIMA AUTORIDAD MEDIANTE RESOLUCIÓN
ADMINISTRATIVA No. 020-A-GADMCJS-2023**

CONSIDERANDO:

Que: El artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador señala que: “La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación”

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que: De conformidad con lo que dispone El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, dispone:

Art. 54.- Funciones.- Son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal las siguientes:

- a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales;
- b)
- (...)
- c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;

Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los Gobiernos Autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley;

(...)

- b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Art. 60.- Atribuciones del alcalde o alcaldesa.- Le corresponden al alcalde o alcaldesa:

- a) Ejercer la representación legal del gobierno autónomo descentralizado municipal: y la representación judicial conjuntamente con el procurador síndico;
- b) Ejercer de manera exclusiva la facultad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal:

Art. 466.- Atribuciones en el ordenamiento territorial.- Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados.

El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



El plan de ordenamiento territorial deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos de desastres.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que se exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras.

El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.

Art. 481, inciso sexto.- (...). 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.

Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- 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. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Para la aplicación de la presente normativa, se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

Que: De conformidad con lo que dispuesto en la Ordenanza que regula el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón La Joya de los Sachas.

Artículo 141. Excedentes o Diferencia de áreas.- Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales, 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. Para el caso de las demás instituciones del sector público, se aplicará a lo dispuesto en el siguiente artículo.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas de oficio o a petición de parte, con sustento en la escritura y certificado actualizado del Registro de la Propiedad, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros y de la Unidad de Ordenamiento Territorial de la Dirección de Gestión de Planificación, realizará la medición o comprobación de la superficie del terreno, previo la rectificación y regularización correspondiente a favor del propietario del lote que tiene error en la medición, en el que establecerá el avalúo catastral municipal.

Artículo 142. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- 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.

Artículo 143. Error técnico aceptable de medición (ETAM).- El error técnico aceptable de medición ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el GADM de La Joya de los Sachas o levantamiento planimétrico particular y comparada con la superficie que consta en el título de dominio legalmente inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad.

La presunción de existencia de excedentes o diferencias se verificará a través de una inspección técnica en sitio o de la constatación de los planos (Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo) presentados con las respectivas coordenadas del predio, realizado por el personal técnico de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. En caso de existir se observarán los procedimientos establecidos, según sea el caso.

El error técnico aceptable de medición de un predio urbano o rural del cantón La Joya de los Sachas que supere en mas o en menos o difiera del área original que conste en el respectivo título de dominio (escritura), al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente título de dominio debidamente inscrito en el Registro de la propiedad.

Se considera como causas que generan el Error Técnico Aceptable de Medición entre otras las siguientes:

1. Error en la medición de las dimensiones del lote o solar y en el cálculo de la superficie del terreno.
2. Utilización de sistemas de medida inusuales en el medio en determinado momento, que al convertirlas a la unidad del sistema métrico decimal ocasionan error al momento de su conversión.
3. Sistema de posicionamiento global diferente del oficialmente utilizado por la municipalidad,
4. Inexistencia y/o imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas en la escritura.
5. Por levantamientos topográficos errados e imprecisos.
6. Por intervención de instituciones públicas afectando a predios en sus dimensiones

Artículo 385.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- 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

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada.....

Artículo 386. Error técnico aceptable de medición (ETAM). – El error técnico aceptable de medición ETAM estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el GADM de La Joya de los Sachas o levantamiento planimétrico particular y comparada con la superficie que consta en el título de dominio legalmente inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad. La presunción de existencia de excedentes o diferencias se verificará a través de una inspección técnica en sitio o de la constatación de los planos (Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo) presentados con las respectivas coordenadas del predio, realizado por el personal técnico de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. En caso de existir se observarán los procedimientos establecidos, según sea el caso El error técnico aceptable de medición de un predio urbano o rural del cantón La Joya de los Sachas que supere en mas o en menos o difiera del área original que conste en el respectivo título de dominio (escritura), al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente..

En zonas rurales		
De (m2)	Hasta (m2)	Porcentaje (%)
1	2000	2
2001	5000	3
5001	10000	4

Procedimientos técnicos administrativos para rectificación y regularización de diferencias y/o excedentes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares. El registrador de la propiedad, para los casos establecidos en el anterior y presente artículo, procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

La iniciativa para la regularización de excedentes y/o diferencias, podrá ser de oficio a la Dirección de Gestión de Planificación a través de la unidad de Ordenamiento Territorial o por solicitud de la parte interesada.

(...).

Resolución de rectificación y regularización.

Una vez se cuente con el informe favorable, se remitirá el expediente a la máxima autoridad del ejecutivo o su delegado con la finalidad de que se expida la respectiva resolución administrativa de rectificación y regularización de excedente o diferencia, verificándose el pago respectivo por los servicios técnico-administrativos.

Asentada la razón de inscripción se remitirá al área de Avalúos y Catastros para la correspondiente actualización del catastro.

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



En virtud de lo dispuesto en el Art. 60 y Art. 481.1.- Excedentes o diferencias del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD Conforme a la “ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO PARA EL CANTÓN JOYA DE LOS SACHAS, PROVINCIA DE ORELLANA “de la SECCIÓN III De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) y del Art. 256.- La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios y/o reestructuración o reajuste de terrenos. Art. 257.- Error técnico aceptable de medición. -Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir, que sobrepase en más o en menos el error técnico aceptable de medición (ETAM) conforme se detalla a continuación.

En caso de existir se observarán los procedimientos establecidos, según sea el caso El error técnico aceptable de medición de un predio urbano o rural del cantón La Joya de los Sachas que supere en más o en menos o difiera del área original que conste en el respectivo título de dominio (escritura), al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulte como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles urbanos y rurales, podrán ser adjudicados los excedentes o diferencias de áreas, que tengan como antecedente.

Que: Una vez realizado el trámite administrativo interno de excedentes o diferencias de terreno de propiedad privada se cuenta con los siguientes documentos:

- Informe Técnico No. 009-VAA-GADMCJS-2025, de fecha 30 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Vito Arrobo / JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- Ficha Registral No. 37366 del cual se desprenden los antecedentes de dominio del inmueble
- Solicitud de la parte peticionaria
- Levantamiento planimétrico

Que: Con la finalidad de mantener la información actualizada en el Registro de la Propiedad de este cantón se hace necesario que los excedentes o diferencias de superficie de terrenos de propiedad privada, solicitada por el administrado sea elevada a escrituras públicas en una Notaría Pública e inscritos en el Registro de la Propiedad correspondiente.

Que, Mediante resolución administrativa No. 020-A-GADMCJS-2023, de fecha 7 de junio del año 2023, la señora alcaldesa del cantón La Joya de los Sachas, **DELEGA** a la arquitecta: LINDA LEYDA SANCAN LINO – Director de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Joya de los Sachas, para que suscriba a nombre de la máxima autoridad, toda la documentación concerniente al inicio de los procesos hasta la autorizaciones de los fraccionamientos rurales y urbanos, unificaciones de lotes, excedentes y particiones extrajudiciales.

Que: En uso de las atribuciones que le confiere el artículo UNO, de la resolución administrativa No. 020-A-GADMCJS-2023, de fecha 7 de junio del año 2023.

RESUELVE:

Primero. - Al amparo de lo que determinan los Arts. 481 y 481.1 del COOTAD y ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **SECCIÓN III** - De la reestructuración o reajuste de terrenos (excedentes o diferencia de áreas,) **Art. 257.-** Error técnico aceptable de medición. -Para regularizar terrenos cuando existe diferencia o excedente de área de terreno entre escritura y nuevo levantamiento planimétrico, es decir, que sobrepase en **más o en menos** el error técnico aceptable de medición (ETAM), el excedente de superficie del bien inmueble descrito en el Certificado del Registro de la Propiedad No. 37366 constan los datos del bien inmueble a nombre de los señores: GALARZA COBOS EDWIN Y GUZMAN LOAYZA JANELA.

Mismo que se sustenta mediante Informe Técnico No. 009-VAA-GADMCJS-2025, de fecha 30 de octubre de 2025, suscrito por el Arq. Vito Arrobo / JEFE DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, tomando en cuenta el excedente del terreno Art. 257. De la ordenanza que regula el plan de uso y gestión del suelo del Cantón La Joya de los Sachas (PUGS).

Existe **EXCEDENTE DEL
TERRENO
levantamiento
planimetrico**

POSITIVA (+)

Área de
excedente

+0.75M2

6.25 %

Conforme consta en el cuadro de áreas y linderos de excedentes del bien inmueble RURAL, ubicado en el sector Precooperativa La Florida, cantón la Joya de Los Sachas, parroquia La Joya de los Sachas, Provincia de Orellana, de propiedad del: CLUB DEPORTIVO LA FLORIDA, representante legal: SINMALEZA PAREDES CARMITA GUILLERMINA. Dicho porcentaje se encuentra dentro del margen permitido, quedando actualmente con los siguientes linderos y dimensiones:

LOTE 5-B-1 AREA TOTAL= 1.275,00	NORTE: DEL P1-P2 EN 42.50 M. CON DIRECCIÓN DISTRITAL 22D01 JOYA DE LOS SACHAS- EDUCACION	SUR: DEL P3-P4 EN 42.50 M. CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA
	ESTE: DEL P2-P3 EN 30.00 M. CON CAMINO DE ACCESO DE 3.00 M DE ANCHO Y CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA.	OESTE: DEL P4-P1 EN 30.00 M CON FREDDY MONAR Y CARMITA SINMALEZA.
	COORDENADA Y 9,965,136.6620 COORDENADA X 298,025.2433	

Segundo.- Se aprueba el proceso de regularización por excedente en base a la: ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**



Y SU ALINEACIÓN AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2024-2025; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Tercero – La presente resolución administrativa notifíquese al Registrador de la Propiedad.

Cuarto.- Una vez que sea inscrito en el Registro de la Propiedad, la presente Resolución se notificará a la Dirección de Gestión de Planificación del GADMCJS, para que se actualice la información catastral en la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Quinto.- Notifíquese a la parte interesada con un ejemplar original de esta Resolución, para efectos de lo dispuesto en el artículo 101 del Código Orgánico Administrativo.

Dado y suscrito en la Dirección de Gestión de Planificación a del Gobierno Autónomo a los 5 de noviembre días del mes de octubre del 2025.

Atentamente,

Arq. Linda Leyda Sancan Lino

DIRECTORA DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN

Elaborado por: Leda. Sandra Rivera
NUT. 16091