



RESOLUCIÓN NRO. 066-A-GADCC-2022

**EL ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN CALVAS**

CONSIDERANDO:

- **Que**, el 21 de enero del 2014, entra en vigencia la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que en su art. 481.1 inciso primero señala: 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**, con fecha 31 de mayo del 2017, se sancionó la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS”.
- **Que**, con fecha 28 de octubre del 2019, se sancionó la REFORMA A LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DE PROPIEDAD PRIVADA DEL CANTÓN CALVAS, quedando denominado en la



actualidad ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CALVAS.

- **Que**, Mediante escritura pública de revocatoria de estipulación, de fecha 06 de Agosto de 2021, celebrada ante el Ab. Miguel Alejandro Cordova Maldonado, Notario Primero del Cantón Calvas, e inscrita en Registro de la Propiedad, el 11 de Agosto de 2021, con el Nro. 379 Repertorio Nro. 783. El señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, casado, manifiesta que mediante escritura pública de compra venta, inscrita en el año 1975 con el Nro. 113, adquirió a la Diócesis de Loja, un lote de terreno de la ciudadela Luis Alfonso Crespo, ubicado en el potrero Parroquial de la Iglesia Matriz de esta ciudad, parroquia Cariamanga, cantón Calvas, con todas las características que constan en la mencionada escritura; en la cual el compareciente manifiesta que dicha compraventa, la hace para sus padres **ADOLFINO CASTILLO** y **ROSA CELIA ALVARES**; y de sus hermanos llamados **ROSARIO**, **MANUEL FRANCISCO** y **MARIA ASUNCION CASTILLO ALVAREZ**; en el año 2019 con el Nro. 096, se procede a inscribir escritura aclaratoria de nombre; en la actualidad sus padres se encuentran fallecidos, tal como se comprueba las partidas de defunción que se adjuntan como documentos habilitantes; y los demás comparecientes hasta la fecha no han comparecido a realizar escritura de aceptación de compra venta, hecha a su favor, tal como consta en el art. 1465 del Código Civil, con los antecedentes expuestos por medio de este instrumento público, y por haber transcurrido el tiempo en exceso, esto es más de 45 años, al haber constituido en forma unilateral dicha estipulación, al no haberse cumplido la condición de conformidad a lo previsto en el y art. 1583, numeral 10, del Código Civil; es decisión definitiva de revocar dicha compra a favor de terceros, por no existir aceptación de ninguno de los beneficiarios que son sus padres **ADOLFO CASTILLO** y **ROSA CELIA ALVAREZ**; y, de sus hermanos llamados **ROSARIO**, **MANUEL FRANCISCO** y **MARIA ASUNCIÓN CASTILLO ALVAREZ**.
- **Que**, con fecha, 25 de Enero del 2022, el señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ C.I. No. 110135925-3**, presenta el día 26 de Octubre del 2021 al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Calvas, el Levantamiento Planimétrico de una propiedad URBANA: Ubicada en el Pasaje Las Peñas y calle Canónigo Lorenzo Imaicela, Ciudadela “Luis Alfonso Crespo”, De la Parroquia: “Cariamanga”, Cantón “Calvas”. Cuya clave catastral es: 11 02 01 01 03 021 009 000.
- **Que**, con fecha, 24 de febrero de 2022, se ha cancelado por parte del señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, la tasa prevista en el artículo 20 de la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CALVAS”.



- **Que**, mediante Oficio N° 076-DP-RNTC-22, de fecha 09 de Marzo del 2022, el Ing. Richard Torres Cueva, Técnico del Departamento de Planificación del GADCC, remite el Informe Técnico por Diferencia de área No. 033, en donde se establece que entre las escrituras antiguas y la actual planimetría del predio perteneciente al señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, existe: **DIFERENCIA DE AREA = 180,000 m² - 179,139 m² = 0,861 m²**. Estableciendo los siguientes linderos: NORTE: Con calle Pasaje "Las Peñas", en la longitud de 10,00 metros. SUR: Con calle Canónigo Lorenzo Imaicela, en la longitud de 10,27 metros. ESTE: Con Predio 008, propiedad de Juan Gabriel Castillo Alvarez, en la longitud de 17,47 metros. OESTE, Con Predio 010, propiedad de Jorge Enrique Abad Bravo, en la longitud de 18,04 metros. **ÁREA TOTAL DEL TERRENO = 179,139 m²**. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN = 64,757 m²**. **CONCLUSIÓN:** Entre el área de la escritura pública y con el área de la presente Planimetría, existe: **DIFERENCIA DE ÁREA = 180,000 m² - 179,139 m² = 0,861 m²**.
- **Que**, mediante Oficio Nro. **113-PS-GADCC-2022**, de fecha 15 de marzo del 2022, el PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL, informa que el señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, propietario del lote de terreno de clave catastral Nro. 11 02 01 01 03 021 009 000, ha cumplido con los requisitos y procedimientos previstos en la Ordenanza.
- **Que**, se han cumplidos los requisitos y el procedimiento administrativo previo, y de conformidad a lo establecido en el Art. 15 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULARIZA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIA DE ÁREAS DE TERRENOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN CALVAS", le corresponde a la máxima autoridad el emitir la resolución Administrativa de regularización de excedentes de área o diferencias.
- **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.

En uso de sus facultades y atribuciones legales:

RESUELVE:

1. Mediante escritura pública de revocatoria de estipulación, de fecha 06 de Agosto de 2021, celebrada ante el Ab. Miguel Alejandro Cordova Maldonado, Notario Primero del Cantón Calvas, e inscrita en Registro de la Propiedad, el 11 de Agosto de 2021, con el Nro. 379 Repertorio Nro. 783. El señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, casado, manifiesta que mediante escritura pública de compra venta, inscrita en el año 1975 con el Nro. 113, adquirió a la Diócesis de Loja, un lote de terreno de la ciudadela Luis Alfonso Crespo, ubicado en el potrero Parroquial de la Iglesia Matriz de esta ciudad, parroquia Cariamanga, cantón Calvas, con todas las características que constan en la mencionada



Administración 2019-2023

Cariamanga - Loja - Ecuador

escritura; en la cual el compareciente manifiesta que dicha compraventa, la hace para sus padres ADOLFINO CASTILLO y ROSA CELIA ALVARES; y de sus hermanos llamados ROSARIO, MANUEL FRANCISCO y MARIA ASUNCION CASTILLO ALVAREZ; en el año 2019 con el Nro. 096, se procede a inscribir escritura aclaratoria de nombre; en la actualidad sus padres se encuentran fallecidos, tal como se comprueba las partidas de defunción que se adjuntan como documentos habilitantes; y los demás comparecientes hasta la fecha no han comparecido a realizar escritura de aceptación de compra venta, hecha a su favor, tal como consta en el art. 1465 del Código Civil, con los antecedentes expuestos por medio de este instrumento público, y por haber transcurrido el tiempo en exceso, esto es más de 45 años, al haber constituido en forma unilateral dicha estipulación, al no haberse cumplido la condición de conformidad a lo previsto en el y art. 1583, numeral 10, del Código Civil; es decisión definitiva de revocar dicha compra a favor de terceros, por no existir aceptación de ninguno de los beneficiarios que son sus padres ADOLFO CASTILLO y ROSA CELIA ALVAREZ; y, de sus hermanos llamados ROSARIO, MANUEL FRANCISCO y MARIA ASUNCIÓN CASTILLO ALVAREZ. En donde se establece que entre las escrituras antiguas y la actual planimetría del predio perteneciente al señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, existe: **DIFERENCIA DE AREA = 180,000 m² - 179,139 m² = 0,861 m²**. Estableciendo los siguientes linderos: NORTE: Con calle Pasaje "Las Peñas", en la longitud de 10,00 metros. SUR: Con calle Canónigo Lorenzo Imaicela, en la longitud de 10,27 metros. ESTE: Con Predio 008, propiedad de Juan Gabriel Castillo Alvarez, en la longitud de 17,47 metros. OESTE, Con Predio 010, propiedad de Jorge Enrique Abad Bravo, en la longitud de 18,04 metros. **ÁREA TOTAL DEL TERRENO = 179,139 m²**. **ÁREA DE CONSTRUCCIÓN = 64,757 m²**. **CONCLUSIÓN:** Entre el área de la escritura pública y con el área de la presente Planimetría, existe: **DIFERENCIA DE ÁREA = 180,000 m² - 179,139 m² = 0,861 m²**.

2. Disponer la protocolización y posterior inscripción de la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad del cantón Calvas.
3. **Notificar**, con la presente resolución al señor **JUAN GABRIEL CASTILLO ALVAREZ**, a la Dirección de Planificación, Dirección Financiera y Jefatura de Avalúos y Catastros del GADCC, para los fines de Ley.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, a los dieciséis días del mes de marzo del dos mil veintidós.- Comuníquese y Cúmplase. De la notificación de esta resolución encárguese, a la **SECRETARIA MUNICIPAL**.

Recibido
Juan Gabriel Castillo A
17-03-2022

Soc. Alex Padilla Torres

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CALVAS

