

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
PANGUA**

1

PROCURADURÍA SÍNDICA

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA No. - GAMDUPAN – AL- 2026-0051

**APROBACIÓN DE “REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO
ADMINISTRATIVO DE DETERMINACIÓN DE ÁREAS Y/O SUPERFICIES EN
TERRENOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS EN EL CANTÓN PANGUA”,**

**Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTON PANGUA**

CONSIDERANDO:

QUE, el art. 1 de la **CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR [CRE, 2010 y sus posteriores reformas indexadas]**, ordena: *“El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada (...)”*

QUE, el 66 ibídem, ordena: *“Se reconoce y garantizará a las personas:*

(...) 25. El derecho a acceder a bienes y servicios públicos y privados de calidad, con eficiencia, eficacia y buen trato, así como a recibir información adecuada y veraz sobre su contenido y características.

26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas (...)”

QUE, el Art. 226 de la misma carta constitucional establece el principio de juridicidad y la obligatoriedad de sujeción al universo jurídico que regula la Administración Pública, así tenemos: *“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 artículo 233 ibídem, determina que: *“Ninguna servidora ni servidor público estará exento de responsabilidades por los actos realizados en el ejercicio de sus funciones, o por sus omisiones, y serán responsables administrativa, civil y penalmente por el manejo y administración de fondos, bienes o recursos públicos.”;*

QUE, el art. 253 de la misma Constitución ordena: *“Cada cantón tendrá un concejo cantonal, que estará integrado por la alcaldesa o alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una vicealcaldesa o vicealcalde. La alcaldesa o alcalde será su*

máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural, en los términos que establezca la ley.

2

QUE, el 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, el art. 5 del **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN [COOTAD, 2010 y sus posteriores reformas indexadas]**, ordena. “*Autonomía. - La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.*

[...] *La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.*

QUE, el art. 9 del mismo COOTAD, dispone: “*Facultad ejecutiva. - La facultad ejecutiva comprende el ejercicio de potestades públicas privativas de naturaleza administrativa bajo responsabilidad de gobernadores o gobernadoras regionales, prefectos o prefectas, alcaldes o alcaldesas cantonales o metropolitanos y presidentes o presidentas de juntas parroquiales rurales.*

QUE, el art. 53 del mismo COOTAD dispone: “*Naturaleza jurídica. - 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, ejecutiva previstas en este Código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.*

La sede del gobierno autónomo descentralizado municipal será la cabecera cantonal prevista en la ley de creación del cantón.

QUE, el artículo 54 del mismo COOTAD, dispone: “*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;

[...] 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;

QUE, el art. 55 ibidem, señala: “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;

a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

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

[...]

QUE, el art. 57 ibidem, ordena “Atribuciones del concejo municipal. - Al concejo municipal le corresponde:

(...) x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”

QUE, el art. 60 ibidem, dispone: “Atribuciones del alcalde o alcaldesa. - Le corresponde al alcalde o alcaldesa:

(...) i) Resolver administrativamente todos los asuntos correspondientes a su cargo; expedir previo conocimiento del concejo, la estructura orgánico - funcional del gobierno autónomo descentralizado municipal; nombrar y remover a los funcionarios de dirección, procurador síndico y demás servidores públicos de libre nombramiento y remoción del gobierno autónomo descentralizado municipal.”

QUE, el art. 481.1. del mismo COOTAD, dispone: “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.

(...) 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 (...)"

QUE, el art. 91 de la LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DE SUELO [LOOTUGS, 2016 y sus posteriores reformas indexadas] ordena:

"Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos para el uso y la gestión del suelo. A los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, sin perjuicio de las competencias y facultades establecidas en la Constitución y la ley, les corresponden las siguientes atribuciones y obligaciones:

- 1. Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente.*
- 2. Aplicar los instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.*
- 3. Clasificar el suelo en urbano y rural, y establecer las correspondientes subclasificaciones, asignar los tratamientos urbanísticos, usos y las obligaciones correspondientes, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.*
- 4. Emitir mediante acto normativo las regulaciones técnicas locales para el ordenamiento territorial, el uso, la gestión y el control del suelo, y la dotación y prestación de servicios básicos, las que guardarán concordancia con la normativa vigente e incluirán los estándares mínimos de prevención y mitigación de riesgo elaborados por el ente rector nacional. Estas regulaciones podrán ser más exigentes, pero, en ningún caso, disminuirán el nivel mínimo de exigibilidad de la normativa nacional.*
- 5. Coordinar la gestión y uso del suelo entre cantones contiguos, y articular las dimensiones urbana y rural de su circunscripción territorial.*
- 6. Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable.*
- 7. Garantizar la participación en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la ley.*
- 8. Poner a disposición del público en general, a través de su página electrónica y otros mecanismos de difusión que consideren pertinentes, la información actualizada sobre el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la normativa urbanística vigente en el cantón o distrito metropolitano.*
- 9. Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.*
- 10. Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas."*

QUE, el art. 3 del Código Orgánico Administrativo [COA, 2017 y sus posteriores reformas], dispone: “*Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.*”

QUE, el art. 4 ibidem, ordena. “*Principio de eficiencia. Las actuaciones administrativas aplicarán las medidas que faciliten el ejercicio de los derechos de las personas. Se prohíben las dilaciones o retardos injustificados y la exigencia de requisitos puramente formales.*”

QUE, el art. 5 del mismo COA, señala. “*Principio de calidad. Las administraciones públicas deben satisfacer oportuna y adecuadamente las necesidades y expectativas de las personas, con criterios de objetividad y eficiencia, en el uso de los recursos públicos.*”

QUE, el art. 11 ibidem, dispone: “*Principio de planificación. Las actuaciones administrativas se llevan a cabo sobre la base de la definición de objetivos, ordenación de recursos, determinación de métodos y mecanismos de organización.*”

QUE, el art. 16 del mismo cuerpo legal, señala. “*Principio de proporcionalidad. Las decisiones administrativas se adecúan al fin previsto en el ordenamiento jurídico y se adoptan en un marco del justo equilibrio entre los diferentes intereses. No se limitará el ejercicio de los derechos de las personas a través de la imposición de cargas o gravámenes que resulten desmedidos, en relación con el objetivo previsto en el ordenamiento jurídico.*”

QUE, el art. 47 del COA, dispone: “*La máxima autoridad administrativa de la correspondiente entidad pública ejerce su representación para intervenir en todos los actos, contratos y relaciones jurídicas sujetas a su competencia. Esta autoridad no requiere delegación o autorización alguna de un órgano o entidad superior, salvo en los casos expresamente previstos en la ley*”;

QUE, el art. 69 ibidem, ordena. “*Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en:*

1. Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes.
(...);

QUE, el art. 70 ibidem, dispone: “*Contenido de la delegación. La delegación contendrá:*

1. La especificación del delegado.
 2. La especificación del órgano delegante y la atribución para delegar dicha competencia.
 3. Las competencias que son objeto de delegación o los actos que el delegado debe ejercer para el cumplimiento de las mismas.
 4. El plazo o condición, cuando sean necesarios.
 5. El acto del que conste la delegación expresará además lugar, fecha y número.
 6. Las decisiones que pueden adoptarse por delegación.
- La delegación de competencias y su revocación se publicarán por el órgano delegante, a través de los medios de difusión institucional.*

QUE, el art. 71 del mismo COA, ordena: “*Efectos de la delegación. Son efectos de la delegación:*

1. Las decisiones delegadas se consideran adoptadas por el delegante.
2. La responsabilidad por las decisiones adoptadas por el delegado o el delegante, según corresponda.

QUE, el art. 73 *ibidem*, señala: “Extinción de la delegación. La delegación se extingue por:

1. Revocación.
2. El cumplimiento del plazo o de la condición.

El cambio de titular del órgano delegante o delegado no extingue la delegación de la competencia, pero obliga, al titular que permanece en el cargo, a informar al nuevo titular dentro los tres días siguientes a la posesión de su cargo, bajo prevenciones de responsabilidad administrativa, las competencias que ha ejercido por delegación y las actuaciones realizadas en virtud de la misma.

En los casos de ausencia temporal del titular del órgano competente, el ejercicio de funciones, por quien asuma la titularidad por suplencia, comprende las competencias que le hayan sido delegadas

QUE, el art. 130 del mismo COA, dispone: “Competencia normativa de carácter administrativo. Las máximas autoridades administrativas tienen competencia normativa de carácter administrativo únicamente para regular los asuntos internos del órgano a su cargo, salvo los casos en los que la ley prevea esta competencia para la máxima autoridad legislativa de una administración pública.

La competencia regulatoria de las actuaciones de las personas debe estar expresamente atribuida en la ley.

QUE, el pleno del Concejo Municipal del cantón Pangua discutió y aprobó en primer y segundo debate, la “ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA”, en sesiones ordinarias del miércoles 30 de diciembre del 2020 y miércoles 13 de enero del dos mil 2021, respectivamente, sin establecer el procedimiento administrativo para la determinación de áreas y superficies en aquellos predios que a la fecha son privados pero no cuentan con esa determinación y/o singularización.

QUE, el art. 4 de la misma ordenanza dispone: “Diferencias. - Se entiende por Diferencias, al “Faltante” entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, y que la Diferencia sea en menos”

QUE, el art. 5 *ibidem*, dispone: “Área Total o Superficie. - Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y medidas precisas, considerado como cuerpo cierto dentro del título escriturado respectivo.”

QUE, el art. 14 *ibidem* señala: “Las diferencias de superficies de terrenos podrían propiciarse, entre otras, por las siguientes causas: (...) c) Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones lineales de linderos y áreas (cabida) en la escritura; d) Error desde su origen en el

replanteo y en la posición física, área y medidas que actualmente tiene el lote de terreno; e) Por levantamientos topográficos inexactos (...)”

7

QUE, mediante INFORME N°098-AC-GADMUPAN-2026 del 25 de agosto del 2026, los funcionarios de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial: Arq. Andrés Manotoa R. (TECNICO DE AVALÚOS Y CATASTROS); Ing. Caterine Vega (ANALISTA DE AVALÚOS Y CATASTROS); y, Sra. Gabriela Núñez (ASISTENTE DE AVALÚOS Y CATASTROS) informan a su director:

“(...) 6. ANÁLISIS TÉCNICO

De la revisión documental realizada se determina que los trámites detallados en la Tabla 1, presentan una particularidad que impide establecer directamente la superficie de los predios mediante la documentación legal revisada.

En estos casos, tanto la escritura pública como el certificado de gravamen no contienen de manera expresa el área del inmueble. Adicionalmente, los linderos descritos en dichos documentos no presentan dimensiones, longitudes o medidas que permitan efectuar un cálculo o estimación técnica confiable de la superficie.

En consecuencia, no procede determinar superficie basándose únicamente en su denominación, descripción de colindantes o en información que no contenga dimensiones verificables, puesto que ello podría generar inconsistencias entre la información física, jurídica y catastral del inmueble.

7. CONCLUSION

- De la revisión de los expedientes administrativos efectuada por la Unidad de Avalúos y Catastros, se identificaron nueve trámites en curso cuyos documentos de respaldo presentan inexistencia de área expresamente determinada.*
- En los casos identificados, el área del predio no consta en la escritura pública ni en el certificado de gravamen presentado dentro del expediente.*
- De igual manera, en los documentos revisados no constan dimensiones suficientes en la descripción de los linderos que permitan establecer o calcular técnicamente la superficie del terreno.*
- La denominación o nombre con el que se identifica el predio es un dato referencial en el expediente; y no determina la superficie de un inmueble.*

8. RECOMENDACIÓN

- Respecto a la ORDENANZA 150 QUE REGULA LOS EXCEDENTES Y DIFERENCIAS, Art. 14, Literal C. Se recomienda esclarecer el alcance del citado artículo para los trámites administrativos correspondientes.*
- Se recomienda disponer el presente Informe Técnico en conocimiento de la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, para los fines administrativos pertinentes.*

QUE, mediante Memorando Nro. GADMUPAN-DPDT-2026-0345-MEM del 26 de agosto de 2026, el Arq. Patricio Guevara Meza – Director de Planificación y Desarrollo Territorial, remite al Alcalde de Pangua, el INFORME N°053-DPLA-PG-GADMUPAN-2026 que, en su parte pertinente, expresa.

“(…) 3. DESARROLLO

En referencia a la solicitud ciudadana acerca del procedimiento para el caso de inexistencia de áreas, trámite administrativo identificado por la Unidad de Avalúos y Catastros, por lo que debo comunicar que en el análisis obtenido se ha considerado que existen muchos contribuyentes que presentan escrituras y gravámenes con medidas anteriores, es decir: en varas, en yardas, en caballerizas, en cuadras más o menos y solares más o menos entre otras medidas indeterminadas.

Con lo que antecede Debo hacer referencia al aclarar el debido procedimiento del caso por lo que me permito exponer lo siguiente: PROPUESTA DE PROCEDIMIENTO EN EL CASO DE INEXISTENCIA DE AREAS

Art. 1 PROCEDIMIENTO EN EL CASO DE INEXISTENCIA DE AREAS. – Para el caso de Inexistencia de áreas se acogerá a la Única Resolución Administrativa suscrita por la Máxima Autoridad en el que se Facultará a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, previa Medición y verificación del predio, y posterior emisión de un INFORME PLANIMÉTRICO Y UNA PLANIMETRÍA APROBADA, por la dirección de Planificación delegando a la misma Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial la emisión de la Resolución respectiva, determinando legal y técnicamente la superficie del predio, conforme a los documentos habilitantes establecidos a continuación:

- 1. Oficio dirigido a la Máxima Autoridad.*
- 2. Certificado Único de Trámite.*
- 3. Certificado de No Adeudar al GADMUPAN.*
- 4. Copia de cedula y certificado de votación del propietario (en caso de ser requerido).*
- 5. Declaración Juramentada (Que demuestre que el predio es propiedad del particular y no existen conflicto con terceros, o se sobreponga al predio colindante).*
- 6. Certificado de Gravamen del predio a ser objeto de estudio (Actualizado).*
- 7. Copia simple y legible de la escritura.*
- 8. Certificados de Gravamen de los predios colindantes.*
- 9. Levantamiento Planimétrico realizado por la Municipalidad o un particular en formato físico y digital.*
- 10. Copia del carnet del profesional responsable, registrado en el GADMUPAN.*
- 11. Pago del Impuesto predial del año en curso.*

Art. 2 LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO. – Para el caso de Inexistencia de áreas se realizará el levantamiento planimétrico ya sea Municipal o particular suscrita por el profesional responsable registrado en el GADMUPAN.

ART. 3 COBRO DE TASAS. - Para el cobro El cobro se lo realizará conforme a la ORDENANZA Nro. 11; EXPEDIR LA SIGUIENTE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS PRESTADOS POR EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA que, señala. “Art. 12.- Servicios Imponibles y Tarifas: numeral 7. - Para las mediciones o verificaciones de áreas, se aplicará las siguientes tablas de valores, los cuadros sobre mediciones y verificaciones de ser el caso.

Art. 4 DOCUMENTOS HABILITANTES EMITIDOS POR PLANIFICACIÓN. – Para el caso de Inexistencia de áreas la Dirección de Planificación emitirá la respectiva aprobación mediante el Informe Planimétrico, y una planimétrica suscrita por el técnico responsable del levantamiento y el Director de Planificación y Desarrollo Territorial.

En el caso de que se presente un levantamiento planimétrico elaborado por un particular, la Dirección de Planificación realizará la verificación de terreno conforme a lo que establece la ORDENANZA Nro. 11; EXPEDIR LA SIGUIENTE ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE ESTABLECE EL COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS PRESTADOS POR EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA.

Art. 5 ACCESO A FICHAS REGISTRALES. - El registrador de la Propiedad Facilitará las fichas registrales o los gravámenes correspondientes al predio a ser objeto de estudio y / o su colindante, previo Memorándum suscrito por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial.

Art. 6 CUMPLIMIENTO. - El registrador de la Propiedad una vez protocolizada la escritura de aclaratoria, deberá inscribir en el Registro de la Propiedad con el fin de poder continuar cualquier proceso administrativo correspondiente.

5.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- *Puedo Recomendar a usted Señor Alcalde se AUTORICE Y SE APRUEBE esta propuesta de PROCEDIMIENTO EN EL CASO DE INEXISTENCIA DE AREAS, propuesto por la Dirección el que está orientado para poder atender a la ciudadanía, mediante Resolución Administrativa.*

- *Tengo a bien indicar que la atención a estos procesos administrativos no se estructura bien en la ORDENANZA 150 “LA ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA”, TITULO DE III DE LAS CAUSAS QUE MOTIVAN LAS DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO Art. 14.- literal c, sin embargo no describe o señala el procedimiento a seguir para resolver estas diferencias; Por lo que se considere realizar una Resolución Administrativa que faculte a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial para poder entregar dicha información y después esta a su vez*

sea protocolizada.

• *Este proceso administrativo es indispensable para la ciudadanía ya que por medio de este puede después realizar cualquier proceso de Regularización de áreas, o fraccionamientos urbanos o rurales, entre otros procesos.*”

10

QUE, mediante Memorando No. - GADMUPAN-AL-2026-00285-MEM, del de agosto de 2026, el Alcalde del cantón Pangua, manifiesta:

“En atención al Memorando Nro. GADMUPAN-DPDT-2026-0345-MEM, de fecha 26 de agosto de 2026, suscrito por el Arq. Patricio Salomón Guevara Meza, Director de Planificación y Desarrollo Territorial, mediante el cual pone en conocimiento el requerimiento relacionado con la determinación de áreas y superficies, así como la necesidad de regular el procedimiento administrativo correspondiente, en virtud de que dicho proceso no se encuentra totalmente determinado en la Ordenanza Nro. 150 “La Ordenanza Municipal que Regula los Excedentes o Diferencias en la Zona Rural y Urbana del Cantón Pangua”;

Por medio del presente, DISPONGO a usted que, en el ámbito de sus competencias, proceda con la revisión jurídica de la propuesta planteada por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial Y elaboración del Acto Administrativo que corresponda verificando su procedencia y compatibilidad con la normativa legal vigente.

Por lo que, luego del análisis jurídico respectivo, en ejercicio de sus competencias constitucionales, así como de sus facultades y atribuciones señaladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Administrativo,

RESUELVE:

ARTICULO 1.- ACOGER en todas sus partes, los INFORMES: N°098-AC-GADMUPAN-2026; y, 053-DPLA-PG-GADMUPAN-2026, citados en la parte considerativa de esta resolución;

ARTÍCULO 2. – APROBAR el “**REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DETERMINACIÓN DE ÁREAS Y/O SUPERFICIES EN TERRENOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS EN EL CANTÓN PANGUA**” como ha sido planteado, recomendado y requerido por la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, documento que se adjunta como **ANEXO No. - 1 de la presente Resolución**

ARTÍCULO 3. – DELEGAR al Director de Planificación y Desarrollo Territorial, para que, a nombre de la máxima autoridad, previo el procedimiento descrito en el “**REGLAMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE DETERMINACIÓN DE ÁREAS Y/O SUPERFICIES EN TERRENOS PÚBLICOS Y/O PRIVADOS EN EL CANTÓN PANGUA**”, emita y suscriba la Resolución Especial de Regularización o legalización que se requiera para determinar áreas y superficies en aquellos terrenos que se ajusten a la presente Resolución y su anexo,

ARTÍCULO 4. - SE PROHÍBE al delegado realizar procesos colectivos o masivos de regularizaciones o determinaciones de áreas y/o superficies, sino que cada caso o solicitud ciudadana debe ser analizada con objetividad, eficiencia, transparencia y planificación, a través de informes técnicos que se ajusten al COA y el reglamento adjunto.

ARTÍCULO 5.- DISPONER a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pangua, analice, genere, consolide en el plazo máximo de sesenta (60) días una propuesta de proyecto de ordenanza reformativa a la ORDENANZA MUNICIPAL QUE REGULA LOS EXCEDENTES O DIFERENCIAS EN LA ZONA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PANGUA”, vigente con el objetivo de actualizar dicha ordenanza y garantizar a la ciudadanía el acceso a un servicio oportuno, adecuado y técnico.

ARTÍCULO 6. - DISPONER a Gestión de Comunicación Social y Relaciones Públicas, difunda la presente resolución y su anexo en la Gaceta Municipal y en las cuentas oficiales de la municipalidad. Así como a la Dirección Administrativa que, a través de la Unidad de TICS – Tecnologías de la Información y Comunicaciones, se publique en la página web institucional.

ARTÍCULO 7. – NOTIFICAR, a través de Secretaría General y de Concejo, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Territorial, Dirección Administrativa, y Gestión de Comunicación Social y Relaciones Públicas.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente resolución entrará en vigencia a partir de su suscripción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y en la página web institucional.

Dado y firmado en el despacho de Alcaldía del Gobierno Municipal del cantón Pangua, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026).

Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTON PANGUA

Actividad	Cargo	Firma
Elaborado / Revisado por: Ab. Marlon Medina Pullas, MSc.	Procurador Síndico Municipal GAMDUPAN	