



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDÍA**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA  
NRO. 029-A-GADC-PALTAS-2024**

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno  
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN PALTAS

**CONSIDERANDO:**

**Que,** de conformidad a lo determinado en el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, nuestro país 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,** la Norma Constitucional en su Art. 227 establece: *“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”*.

**Que,** por mandato constitucional establecido en el Art. 238 de la norma suprema: *“Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.”*

*“Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.”*

**Que,** el Art. 253 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“La alcaldesa o alcalde será su máxima autoridad administrativa...”* dentro de un Municipio.

**Que,** en el Art. 264, de la Carta Magna, precisa *“los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas: 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”. 3. “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.*



**ALCALDÍA**

**Que,** el Art. 53 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, (COOTAD). - 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."

**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 ART. 481 del CÓDIGO indicado, 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. 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*

JadB



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

## ALCALDÍA

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,** en el Art. 1 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS, señala: *“La presente. Ordenanza. tiene. por objeto establecer el régimen administrativo de regularización de excedentes o diferencias de áreas de terreno de predios urbanos y rurales del cantón Paltas, con el fin de ordenar el territorio y otorgar seguridad jurídica a los propietarios de bienes inmuebles, respetando la titularidad de los inmuebles”.*

**Que,** en el Art. 2 de la ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS. – Expresa *“Para efectos de la presente Ordenanza, se entiende por **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 medidas. Aplican las **disminuciones** cuando el área de terreno sea menor al área que se describe en la escritura pública”.*

*“**Diferencias:** se entiende por diferencias el faltante entre las superficies constante en el título de propiedad (escritura) y la última medición realizada, por lo tanto, se regularizará el área que físicamente tiene el predio”.*

**Que,** en el Art. 3 de la citada Ordenanza, referente al error Técnico Aceptable de Medición ETAM: prescribe: *“Así mismo, se presumirá la existencia de excedente, si realizada la medición por parte del GAD Paltas, se presentaren diferencias con las dimensiones que constan en las escrituras, siempre que superen los márgenes de error establecido (PUGS art. 30 establece un error técnico admisible (ETAM) del 6 %). Este error solamente se calculará sobre el área útil del terreno, entendiéndose como útil a toda el área de terreno que excluye márgenes de protección, retiros frótales de vías y calles, entre otros espacios”.*



**ALCALDÍA**

**Que,** en el Art. 4 de la norma ibídem, señala: *“La determinación de excedentes y diferencias, procederá en los siguientes casos:*

- a) *Previo al proceso de liquidación de tributos municipales que se generan en la transferencia de dominio de bienes inmuebles, el administrador obtendrá el certificado de cambio de dominio en el cual se determinará si el lote presenta un excedente o diferencia de superficie a ser regularizada; o,*
- b) *En cualquier otro procedimiento administrativo en el que se detecte error de medición en el área del predio”.*

**Que,** en el Art. 6 de la citada Ordenanza, señala: *“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 excedentes, 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,** en el Art. 7 de la norma antes mencionada, dice: *“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 Catastro del GAD de Paltas”.*

**Que,** en el Art. 8 de la Ordenanza antes mencionada menciona: *“En los casos de excedentes de Error Técnico aceptable de medición (ETAM) y de diferencias de superficies de terreno, para su rectificación se cobrará una tasa por trámite y servicios administrativos, que serán equivalentes al 10 % de un salario básico unificado. Para los casos de rectificación de superficies de terreno que están dentro del Error Técnico Aceptable de Medición - ETAM y en los casos que el proceso de regularización de superficie de terreno sea de oficio a instancia municipal, no se cobrará tasa por trámite y servicios administrativos”.*

*“El valor cobrado del 10 % de una Remuneración Básica Unificada al Trabajador (RBUI), se justificarán en gastos de inspección, documentación, y demás servicios que prestan los técnicos del GAD de Paltas en el proceso de adjudicación. Dicho pago lo solicitará la Dirección de-Planificación a la Coordinación de Rentas. El título de crédito lo anexará el interesado al trámite de solicitud de adjudicación”.*

*padB*



**ALCALDÍA**

- Que,** mediante solicitud de servicios N° 000013093, el 10 de enero del 2024, el Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, con cédula N° 1101975397, solicita la *aprobación de rectificación de linderos de su propiedad por medio de la Ordenanza de Excedentes.*
- Que,** mediante certificado, de fecha 10 de enero del año dos mil veinticuatro, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registro de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, **certifica que:** *“Mediante Escritura pública de compraventa, celebrada en la Ciudad de Catacocha, cabecera del Cantón Paltas, provincia de Loja, el veintiuno de noviembre del año dos mil veintitrés, en la Notaria Segunda del Cantón Paltas, ante el Magister. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, los señores esposos HILARIO DEMETRIO POGO DIAZ y MARIA TOMASA DE JESUS ERAS AGILA, casado, venden al señor ELIGIO ANIBAL POGO ERAS casado, la parcela de terreno número Cincuenta y uno, ubicada en la ex hacienda Opoluca, parroquia Catacocha, Cantón Paltas, Provincia de Loja, Republica del Ecuador. Escritura pública de compraventa, encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 580 de inscripción, y bajo el número 876 de repertorio con fecha veintidós de noviembre del año dos mil veintitrés.*
- Que,** el día el 02 de abril del año 2024, mediante **declaración juramentada**, ante la Doctora Debbie Jeannett Cabrera Cabrera, Notaria Publica Primera del Cantón Paltas, el Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado, por sus propios y personales derechos, en calidad de declarante, con la capacidad civil necesaria para realizar este tipo de actos, declara: *“Yo ELIGIO ANIBAL POGO ERAS, conecedor de las penas de perjurio, “Declaro con la solemnidad del juramento lo siguiente: Que de acuerdo a la Ordenanza Municipal que Regula El Procedimiento para las Adjudicaciones de Excedentes o diferencias de Áreas en Predios Urbanos y Rurales en el Cantón Paltas, art. cuatro punto uno punto (4.1.), mediante el presente trámite de Solicitud de Excedentes en la cual existe un contraste de superficie del siguiente predio: 1. El predio denominado PARCELA NUMERO cincuenta y un (51), ubicado en la Ex hacienda Opoluca, de la parroquia Catacocha, Cantón Paltas, Provincia de Loja, República del Ecuador. 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, **no afecta o colinda con ninguna propiedad Municipal así como tampoco existe afectación a propiedades de particulares.***
- Que,** el Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, con cédula N°1101975397, ha cancelado los diferentes rubros que dispone la ordenanza respectiva,



**ALCALDÍA**

conforme se demuestra con los títulos que se adjuntan y constan en el expediente.

**Que,** mediante la **RESOLUCIÓN 116-2024**, de la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por el Ing. Marco Díaz Andrade, PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ORNATO Y PLANIFICACION, y el Arq. David Guerrero Minga, DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN del GAD-PALTAS, (...) **RESUELVE:** *En Sesión Ordinaria N.- 039 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 20 de agosto de 2024, se RESUELVE: Aprobar los Planos para Excedentes del predio del Sr. ELIGIO ANIBAL POGO ERAS, con clave catastral N° 1109010150249, predio ubicado en la Parroquia Catacocha, sector Sauce perteneciente al Cantón Paltas, con un área total de terreno 3.83 ha.*

**Que,** por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 10 de enero de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio denominado **PARCELA NUMERO 51**, a nombre del Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, ubicado en la Parroquia Catacocha, sector Sauce, de clave catastral N° **1109010150249**, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo Terreno: \$4.002,73; Superficie Predio en ha: 3,8 ; Avalúo de construcciones: \$27.728,53; Superficie construcciones en m2: 190.5 ; Avalúo de mejoras: \$0,00; Superficie mejoras en m2: 0; con un valor de predio de \$31.731,26.

**Que,** mediante **INFORME TECNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GDDC-DE PALTAS**, sin fecha, suscrito por el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinador de Avalúos y Catastros, señalan lo que sigue:

**1. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE CINCUENTA Y UNO**

**Norte:** Con el lote cuarenta A de campo abierto

**Sur:** Con el lote cuarenta A de campo abierto

**Este:** Con el lote cuarenta A de campo abierto

**OESTE:** Con el lote cuarenta A de campo abierto

Se incluye en este lote una casa de tres piezas construcción de adobe.

**Cabida: (2.05ha).**

**2 . DATOS CATASTRALES**

**PREDIO RURAL: LOTE NUMERO CINCUENTA Y UNO**

**CODIGO CATASTRAL: 1109010150249**

**PROPIETARIO: ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**

*JedB*



**ALCALDÍA**

**UBICACION:** PARROQUIA CATACOCCHA, SECTOR SAUCE  
**AREA DE TERRENO:** 1.6709ha.  
**AREA DE CONSTRUCCION:** 3.8003 ha  
**AVALÚO CATASTRAL:** \$ 31.731,26

**2. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO**

**PREDIO:** Lote Numero Cincuenta y Uno

**LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS**

**NORTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 112.69m  
**ESTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 99.75m; carretera publica en 233.55m y precaristas de la Hacienda Opoluca en 59.78m  
**SUR:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 76.09m  
**OESTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 361.62

**SUPERFICIE DEL TERRENO = 3.8251 ha.**

**“AFECTACIONES:** (Ninguna).

**“JUSTIFICACIÓN:** “Como se evidencia, la escritura pública describe una superficie de terreno de **“(2.05ha)”**, sin embargo, se evidencia en el levantamiento planimétrico un área de **“(3.8251 ha)”**. Lo que determina que se trata de un **EXCEDENTE DE TERRENO.**”

**Cuadro comparativo**

<b>LINDEROS DE LA ESCRITURA</b>	<b>LINDEROS DEL PLANO OFICIAL</b>
<b>NORTE:</b> Con el lote cuarenta A de campo abierto	<b>NORTE:</b> Precaristas de la Hacienda Opoluca en 112.69m
<b>SUR:</b> Con el lote cuarenta A de campo abierto	<b>SUR:</b> Precaristas de la Hacienda Opoluca en 76.09m
<b>ESTE:</b> Con el lote cuarenta A de campo abierto	<b>ESTE:</b> Precaristas de la Hacienda Opoluca en 99.75m; carretera publica en 233.55m y precaristas de la Hacienda Opoluca en 59.78m
<b>OESTE:</b> Con el lote cuarenta A de campo abierto	<b>OESTE:</b> Precaristas de la Hacienda Opoluca en 361.62

*gcd*



**ALCALDÍA**

Como se observa en el cuadro comparativo, en los linderos se evidencia que se trata de un lote ubicado en el campo abierto de la extinta Hacienda Opoluca.

Actualmente, se observa la colindancia en el lindero Oeste con la vía que conduce desde la Ciudad de Catacocha por la vía panamericana, y en el sector el Sauce se desvía por una carretera de tercer orden que conduce a Opoluca. Siendo esta la única diferencia en cuanto a colindación.

“Por lo expuesto, en base al art. 481 del COOTAD y art. 3 de la Ordenanza de excedentes, se verifica la **EXISTENCIA DE UN EXCEDENTE** en la superficie del terreno de propiedad del Peticionario el cual en base al cálculo contemplado en el art. 7 de dicha normativa, deberá ser determinado el Precio de la Adjudicación”.

**Que**, mediante Informe de Inspección, sin fecha, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, manifiesta que: “(...). En la inspección se pudo constatar que el terreno no tiene colindación con propiedades particulares. A pesar de ello, los vecinos cercanos a esta propiedad al momento de la inspección no presentan objeción alguna y más bien se reconoce que priman buenas relaciones”.

En virtud de ello concluye que: “Los linderos y dimensiones en el lote de terreno **“LOTE N°51”**, en campo se encuentran plenamente definidos. **No existe conflicto entre linderantes y corresponden a los peticionarios en toda su extensión.**”

Por lo que recomienda que: “En base a los art. Art, 481.1. Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y, al art, 4.1. de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones de excedentes o diferencias de áreas en predios Urbanos y Rurales en el cantón Paltas, **proceder con el trámite de regularización del bien inmueble denominado “LOTE N°51”, mediante el proceso respectivo.**”

**Que**, se han cumplido los requisitos y el procedimiento administrativo previo, y de conformidad a lo establecido en el Art. 6 de la **ORDENANZA QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO PARA LAS ADJUDICACIONES DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE ÁREAS EN PREDIOS URBANOS Y RURALES EN EL CANTÓN PALTAS**, 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; el propietario del bien inmueble, constara para el efecto de esta resolución y trámites correspondientes, de la siguiente manera: El Señor **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, con cedula de identidad N°1101975397, del bien inmueble con clave catastral N° **1109010150249**.

*JadB*



En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad del Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, con cédula N°1101975397, cuya clave catastral Nro.1109010150249, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(2.05ha)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(3.8251 ha)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 1.7751ha.**

**SEGUNDO:** **REGULARIZAR** la Escrituras de Compraventa, de propiedad del Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **NORTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 112.69m; **SUR:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 76.09m; **ESTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 99.75m; carretera publica en 233.55m y precaristas de la Hacienda Opoluca en 59.78m; **OESTE:** Precaristas de la Hacienda Opoluca en 361.62. Dando una cabida total de **3.8251 ha.**

**TERCERO:** **ESTABLECER** el avalúo del excedente en MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 61/100 (USD \$1.869,61).

**CUARTO:** **DISPONER** la protocolización y posterior inscripción de la presente Resolución Administrativa en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, comprometiéndose el propietario a entregar una copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad a la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Paltas, para los fines legales consiguientes.

**QUINTO:** **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.

**SEXTO:** **PUBLICAR** esta Resolución en la página web institucional GAD-Paltas, para lo cual, Secretaría General remitirá copia certificada de este documento, al Técnico de Recursos Tecnológicos para que proceda a publicarla.

**SÉPTIMO:** **REALIZAR** desglose del trámite, para la Coordinación de Avalúos y Catastros, para que proceda a realizar la actualización de catastro y repose la copia en dicho departamento.



**PALTAS**  
GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO

**ALCALDÍA**

- OCTAVO:** 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; y.
- NOVENO:** NOTIFICAR con la presente resolución al Sr. **ELIGIO ANIBAL POGO ERAS**, con cédula N°**1101975397**, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, Coordinación de Avalúos y Catastros y Dirección Financiera del GADCP, para los fines de Ley.
- DECIMO:** ACLARAR que el compareciente 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.

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, a los diecisiete días del mes de septiembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.

  
Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno  
**ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS**

  
Dr. Manolo Efrén Jiménez Villacís  
**PROCURADOR SÍNDICO MUNICIPAL**