



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 034-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”.*

Jadts



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.

gab



ALCALDÍA

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, 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”.

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

J. G. B.



ALCALDÍA

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”.

Que, mediante certificado, de fecha 4 de octubre del año dos mil veintitrés, 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, república del Ecuador, siete de diciembre del año dos mil nueve, en la Notaria Segunda del Cantón Paltas, ante el Dr. Hugo Vinicio Vivanco Vivanco, la Comisión Liquidadora de la Cooperativa Vivienda Veinticinco de Junio de la Ciudad de Catacocha, conformada por los señores: **FRANCO ROMEL SARAGURO SUAREZ, ISABEL ANTONIA JIRON CALLE y MARIANA DE JESUS ULLOA BORJA,** venden a la **JULIA MARIA RAMIREZ (viuda),** el lote de terreno signo con el número **CERO DOS, ZONA DOS, SECTOR CERO TRES, MANZANA CERO NUEVE,** de lotización, Conzacola, ubicado en la parroquia Lourdes del Cantón Paltas, Provincia de Loja. Escritura pública de compraventa, encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 646 de inscripción, y bajo el número 828 de repertorio con fecha ocho de diciembre del año dos mil nueve.

Que, el día el 15 de mayo del año 2024, mediante **declaración juramentada,** ante la Doctora Debbie Jeannett Cabrera Cabrera, Notaria Publica Primera del Cantón Paltas, la Sra. **ALEXANDRA PATRICIA LOZANO,** de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciada, por sus propios y personales derechos, en calidad de declarante, con la capacidad civil necesaria para realizar este tipo de actos, declara: “Yo **ALEXANDRA PATRICIA LOZANO,** advertida que fue de las penas perjurio y la gravedad del juramente declara bajo la solemnidad del mismo lo siguiente: Que el terreno ubicado en la Cooperativa de Vivienda veinticinco (25) de junio de la parroquia Lourdes Cantón Paltas, provincia de Loja, cuya clave catastral es 11090201050090020001, y adquirido mediante escritura pública por la extinta Julia María Ramírez e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, no afecta cuya linderación, terceros, dado que se encuentra aprobándose la Partición Extrajudicial y el levantamiento planimétrico actualizado en el departamento de Ornato del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Paltas.

Que, mediante la **RESOLUCIÓN 110-2024,** 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, (...)



ALCALDÍA

RESUELVE: En Sesión Ordinaria N.- 037 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 26 de julio de 2024, se **RESUELVE: Aprobar los Planos para Excedentes** del predio de la Sra. **JULIA MARIA RAMIREZ**, con clave catastral N° **11090201050090020001**, predio ubicado en la Parroquia Lourdes, Ciudadela 25 de Junio, perteneciente al Cantón Paltas, con un área total de terreno 754.41 m².

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 04 de octubre de 2023, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio a nombre de la Sra. **JULIA MARIA RAMIREZ**, ubicado en la Parroquia Lourdes, de clave catastral N° **11090201050090020001**, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo Terreno: \$3.197,83; Avalúo de construcciones: \$0,0; Avalúo de mejoras: \$0,00; con un valor de predio de \$3.197,83.

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 URBANO

Por el Norte: con el lote cero uno de la misma manzana con 24 m de extensión

Por el Sur: con la calle seis con 25 m de extensión;

Por el Este: con la calle o vía carro sable que conduce al barrio el Progreso con 20 m de extensión

Oeste: con el lote número cero tres de la misma manzana con 23 m de extensión.

Cabida: 525 m².

2 . DATOS CATASTRALES

PREDIO: URBANO

CODIGO CATASTRAL: 11090201050090020001

PROPIETARIO: JULIA MARIA RAMIREZ

UBICACION: PARROQUIA LOURDES, SECTOR CIUDADELA 25 DE JUNIO

AREA DE TERRENO: 786.18 m²

AREA DE CONSTRUCCION: 0.00 m²

AVALÚO CATASTRAL: \$ 3.197,83 DOLARES AMERICANOS.

2. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO

J. J.



LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS

NORTE: Con el Lote N° 01 en 15.70 m

ESTE: Con Calle Camino a Pisaca en 29.06 m

SUR: SUR: Con calle 06 en 26.86 m; intersección entre camino a Pisaca y Calle 06 en 11.21 m

OESTE: Con Lote N°3 en 26.50 m

SUPERFICIE DEL TERRENO = 754.41 m².

AFECTACIONES: En estos predios rurales no se evidencian afectaciones a estos lotes de terreno dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC Paltas mantenga en su Planificación.

JUSTIFICACIÓN: “Como se evidencia, la escritura pública describe una superficie de terreno de (525 m²), sin embargo, se evidencia en el levantamiento planimétrico un área de (751.42 m²). Lo que determina que se trata de un EXCEDENTE DE TERRENO.”

Cuadro comparativo

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
POR EL NORTE: con el lote cero uno de la misma manzana con 24 m de extensión	NORTE: Con el Lote N° 01 en 15.70 m
POR EL SUR: con la calle seis con 25 m de extensión;	SUR: Con calle 06 en 26.86 m; intersección entre camino a Pisaca y Calle 06 en 11.21 m
POR EL ESTE: con la calle o vía carro sable que conduce al barrio el Progreso con 20 m de extensión;	ESTE: Con Camino a Pisaca en 29.06 m
POR EL OESTE: con el lote número cero tres de la misma manzana con 23 m de extensión.	OESTE: Con Lote N°3 en 26.50 m.

Como se aprecia en el cuadro comparativo, en todos los puntos cardinales coinciden los linderantes. Sin embargo, en las medidas que corresponden a cada lindero se incrementan en los linderos SUR, ESTE y OESTE, no así el lindero NORTE, en el cual baja de 24 m a 15.70 m. En breves palabras lo que ha ocurrido como en este caso y otros semejantes es que las escrituras



ALCALDÍA

públicas del año 2009, se realizaron con las medidas del plano aprobado y no se verificó en campo estas dimensiones. Por tanto, al encontrarse en esta cooperativa algunas inconsistencias en los lotes cercados, pues frecuentemente se dan casos como el presente.

*“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: *“(...). El predio en cuanto a los linderos con particulares, estos se encuentran definidos, y en campo no se ha presentado ningún inconveniente al momento de la inspección. Por lo cual se verifica que no existe conflicto entre linderantes”.*

*En virtud de ello concluye que: “Los linderos y dimensiones en los lotes de terreno “LOTE URBANO” en campo se encuentran plenamente definidos. Actualmente, **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 URBANO”, 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: la Señora JULIA MARIA RAMIREZ, con cédula de identidad N°1100831443 del bien inmueble con clave catastral N°11090201050090020001.

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

J. F.



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 a la Sra. **ALEXANDRA PATRICIA LOZANO RAMIREZ**, con cédula N°**1103082242**, 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 quince días del mes de octubre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.

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



Abg. Manolo Eiren Jiménez Villacís
PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS



PRIMERO: DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad de la Sra. JULIA MARIA RAMIREZ, con cédula de identidad N°1100831443, cuya clave catastral N° 11090201050090020001, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(525 m²)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(754.41 m²)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 229.41 m²**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escritura de Compraventa, de propiedad de la Sra. JULIA MARIA RAMIREZ, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **NORTE:** Con el Lote N° 01 en 15.70 m; **SUR:** Con calle 06 en 26.86 m; *intersección entre camino a Pisaca y Calle 06 en 11.21 m*; **ESTE:** Con camino a Pisaca en 29.06 m; **OESTE:** Con Lote N°3 en 26.50 m. Dando una cabida total de **754.41 m²**.

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 15/100 (\$ 2.638,15).

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 Coordinación 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 Municipal, 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.