



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 038-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”.*



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 rectifican 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, 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*



ALCALDÍA

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

f=8



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 solicitud de servicios N° **000013682**, el 20 de mayo del 2024, la Sra. **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, con cédula N°**1102760038**, solicita el ingreso y actualización del predio Urbano mediante el trámite de excedentes de área según ordenanza cuya documentación se adjunta.

Que, mediante certificado, de fecha 09 de mayo del 2024, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas **certifica que**: “Mediante Escritura Pública de Compraventa, celebrada en la ciudad de Catachocha, cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, Republica del Ecuador, de fecha once de diciembre del año dos mil, En la Notaria Primera del Cantón Paltas, ante la Srta. América Ludeña Erráez, el señor **JOSE EMETERIO GALLEGOS DIAZ**, vende a la señora **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, casada, la totalidad de un lote de terreno ubicado en el Barrio El Progreso, de la parroquia urbana Catachocha, cantón Paltas, Provincia de Loja. Escritura Pública de **Compraventa** que se encuentre debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 527 de inscripción y 959 de repertorio, de fecha once de diciembre del año dos mil.

Que, el día dieciséis de mayo del año 2024, mediante **declaración juramentada**, ante la Dra. Bebbie Jeannett Cabrera Cabrera, Notaria Publica Primera del Cantón Paltas, la **Sra. GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, por sus propios y personales derechos, en calidad de compareciente, declara: Yo, **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, conocedora de las penas de perjurio y la gravedad del juramento, "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: El predio ubicado en la calle 24 de Mayo, en el barrio **EL PROGRESO**, de la parroquia Lourdes, cantón Paltas, Provincia de Loja, República del Ecuador, el predio 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.

fad/s



Que, mediante la **Resolución 134-2024**, de la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por el Ing. Marco Díaz Andrade, Presidente de la Junta de Ornato y Planificación, y el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, **Resuelve:** *En Sesión Ordinaria N.- 040 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 05 de octubre de 2024, se RESUELVE: Aprobar los Planos para Excedentes del predio de la Sra. GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA, con clave catastral N°11090201030600050001, ubicado en la Parroquia Lourdes, Barrio El Progreso, perteneciente al Cantón Paltas, con un área total de terreno de 85.12 m2.*

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 15 de mayo de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio a nombre de **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, ubicado en la Parroquia Lourdes, de clave catastral **N°11090201030600050001**, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del lote: \$12.244.37; Avalúo de construcciones: \$11.006.61; Avalúo de mejoras: \$0,0; Avalúo del Predio: 23.250.97.

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

1. LINDEROS Y DIMENSIONES

Por el frente: calle publica

Por el costado: con propiedades de Vicente Correa

Por la parte de atrás: con terrenos de Rafael Correa

Por el otro costado: Con propiedades de la compradora Sra. Gladys Guamán Vega

Cabida: Seis metros de frente por seis metros de fondo **(36m2)**

DATOS CATASTRALES

CODIGO CATASTRAL: N°11090201030600050001

PROPIETARIO: GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA

UBICACION: BARRIO EL PROGRESO, CALLE 24 DE MAYO

AREA DE TERRENO: 87.40 m2

AREA DE CONSTRUCCION: 42.76 m2

AVALÚO CATASTRAL: \$ 23.250.97 DOLARES AMERICANOS



ALCALDÍA

2. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO

PREDIO: URBANO

LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS

NORTE: Sra. Rosa Isabel Correa Díaz (antes de Rafael Correa) en 8.67m

SUR: Calle 24 de mayo en 6.48 m

ESTE: Sr. José Ruperto Sánchez Jiménez en 10.25m

OESTE: Jorge Armando Eras Sarango en 12.65

SUPERFICIE DEL TERRENO = 85.12 m²

AFECTACIONES: No se evidencian afectaciones a estos lotes de terreno dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC mantengan en su planificación.

Cuadro comparativo

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
POR LA PARTE DE ATRAS: Con terrenos de Rafael Correa	NORTE: Sra. Rosa Isabel Correa Díaz (antes de Rafael Correa) en 8.67m
POR EL OTRO COSTADO: Con propiedades de la compradora Sra. Gladys Guamán Vega	ESTE: Sr. José Ruperto Sánchez Jiménez en 10.25m
POR EL FRENTE: calle publica	SUR: Calle 24 de mayo en 6.48 m
POR EL COSTADO: con propiedades de Vicente Correa	OESTE: Jorge Armando Eras Sarango en 12.65 m

J-P



ALCALDÍA

En el presente cuadro comparativo, se evidencia una alta correlación entre los linderos que se describen en la escritura pública y los del plano del proyectista. Es así que, en el lindero NORTE del plano señala la colindación con la Sra. Rosa Isabel Correa Díaz, lo cual antes fue propiedad del Sr. Rafael Correa. Así mismo, señala en la escritura pública por el otro COSTADO, con linderos de la Sra. Gladys Guamán esposa del Sr. José Ruperto Sánchez tal y conforme el lindero ESTE, al frente señala la escritura pública con la calle pública, aclarándose en el plano al lindero SUR, que se trata de la calle 24 de mayo. Y por el COSTADO, la escritura pública indica con propiedades de Vicente Correa, actualmente este predio pertenece al Sr. Jorge Armando Eras Sarango, descrito en el lindero OESTE de la planimetría.

“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: “(...). No se aprecia conflicto con los vecinos en cuanto a los linderos, cada quien mantiene sus límites reconocidos, además que el peticionario mantiene un cerramiento de ladrillo y columnas de hormigón armado en buen estado. En virtud de ello concluye que: “Los linderos y dimensiones del predio denominado **"LOTE DE TERRENO"**, en campo se encuentran plenamente definidos. Actualmente, **no existe conflicto entre lindantes 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 DE TERRENO", 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:

Part



ALCALDÍA

La Señora **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, con cedula de identidad N°1102760038, del bien inmueble con clave catastral N°11090201030600050001.

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

PRIMERO: DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad de la Sra. **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, con cédula N° 1102760038, clave catastral N° **11090201030600050001**, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno de seis metros de frente por seis metros de fondo (**36 m²**), sin embargo, se evidencia en el Informe Técnico Previo a la Adjudicación de Excedentes por parte del Cantón Paltas, una superficie de terreno de **85.12 m²**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO de 49.12 m²**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la escritura de Compraventa de propiedad de la Sra. **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **NORTE:** Sra. Rosa Isabel Correa Díaz (antes de Rafael Correa) en 8.67 m; **SUR:** Calle 24 de mayo en 6.48 m; **ESTE:** Sr. José Ruperto Sánchez Jiménez en 10.25 m; **OESTE:** Jorge Armando Eras Sarango en 12.65 m. Dando una cabida total de **85.12 m²**.

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 71/100 (\$ 6.881,71).

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.


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. **GLADYS ALEIDA GUAMAN VEGA**, con cédula N° **1102760038**, 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 la 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 siete días del mes de noviembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.


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


Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacis
PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTON PALTAS