



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 044-A-GADC-PALTAS-2024**

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE 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 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.

Jab



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 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° 000014249, el 29 de noviembre del 2024, la **Sr. Carlos Miguel Balcázar Celi**, con cédula N° 171198012-6, solicita la regularización de la superficie del terreno ubicado en la parroquia Lourdes del cantón Paltas con clave catastral N° 11090201050040030001, por medio del trámite de excedente.

Que, mediante certificado, de fecha 29 de noviembre 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 celebrada en la ciudad de Catacocha provincia de Loja de fecha once de noviembre del dos mil cinco, la comisión liquidadora de la Cooperativa de la Vivienda “veinticinco de junio de la ciudad de Catacocha conformada por los señores Ing. Galo Roberto Maita Sánchez, Franco Romel Saraguro y Flavio Albino Toledo Abad. Venden el lote de terreno signado con el número, lote 3, sector 3 zona 2, manzana 4 de la Lotización Cosacola, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, Republica del Ecuador, a los señores Carlos Miguel Balcázar Celi, Casado, escritura de compraventa inscrita en el registro de la propiedad del cantón Paltas, bajo el número 437 de inscripción de fecha 11 de noviembre del 2005.*

Que, mediante **Declaración Juramentada** ante el Dr. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra el Notario Público Segundo del Cantón Paltas, el cinco de diciembre del año 2024, el señor **BALCÁZAR CELI CARLOS** declara: *“Yo CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI, por mis propios derechos y personales, mediante el presente instrumento público al cual procedo libre y voluntariamente, advertido de la obligación que tengo de decir la verdad y conocedor de las penas de perjurio debidamente juramentado declaro: UNO que soy propietario del lote de terreno número LOTE TRES, SECTOR TRES, ZONA DOS, MANZANA CUATRO, de la lotización Conzacola, ubicado en la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, adquirido por compraventa a la Comisión Liquidadora de la Cooperativa de Vivienda Veinticinco de junio de la ciudad de Catacocha” mediante escritura pública celebrada el día once (11) de noviembre del año dos mil cinco (2005) ante el Licenciado Hugo Vinicio Vivanco Vivanco, Notario Público Segundo del cantón Paltas, e inscrito en el registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número cuatrocientos treinta y siete (437), con fecha once (11) de noviembre del año dos mil cinco (2005) Dos: Que según la escritura pública sobre el predio referido en el numeral uno que antecede tiene una determinada cabida, pero conforme consta del levantamiento planimétrico que adjunto con la presente declaración juramentada existe excedentes, por*



*lo cual dichos excedentes **no afectan a propiedades del municipio ni de terceras personas**, los mismos corresponden a los linderos de la escritura pública antes mencionada TRES la presente declaración no afecta ni perjudica el derecho de terceros, comprometiéndome en caso contrario al saneamiento legal. Así mismo declaro que de existir controversias con colindantes o terceros interesados, me remitiré a los linderos de la escritura anteriormente descrita, además me obligo a futuro a responder por perjuicios ocasionados...”*

Que, mediante la **Resolución 167-2024**, de fecha 12 de diciembre del 2024, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por la Sra. Olga Arrobo Gallegos, 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.- 044 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 12 de diciembre de 2024, se RESUELVE: Aprobar los Planos para Excedentes del predio del Sr. Carlos Miguel Balcázar Celi, con clave catastral N° 11090201050040030001, predio ubicado en la parroquia Lourdes, Ciudadela 25 de junio, perteneciente al Cantón Paltas, con una área total de terreno, 518.40 m2.*

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 28 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio denominado a nombre del Sr. **BALCÁZAR CELI CARLOS MIGUEL**, ubicado en la Parroquia Lourdes, con clave catastral N° 11090201050040030001, con lo siguientes detalles de valoración: *Avaluó Terreno: \$9.680,07; Superficie Predio en m2 de 492,21; Avalúo de construcciones: \$20.489,96; Avalúo de mejoras: \$0,00; con un valor de predio de \$30.170,03.*

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:

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL TERRENO UBICADO EN LA PARROQUIA LOURDES, CON CLAVE CATASTRAL N° 11090201050040030001

POR EL PIE, con una calle número dos en diecinueve metros.

POR EL SUR, con propiedad de la Cooperativa Veinticinco de Junio, diecinueve metros de extensión.

POR EL ESTE, propiedad de Jorge Vinicio Diaz Tandazo, veintidós metros de extensión.

Jat



*POR EL OESTE, con propiedad de Ramírez Pitizaca Carmen Carlota,
Veintidós metros de extensión*

CABIDA: 19 metros de frente, 22 metros de fondo = 418 m²

DATOS CATASTRALES

PROPIETARIO: SR. CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI

UBICACIÓN: PARROQUIA LOURDES, CIUDADELA 25 DE JUNIO

PREDIO URBANO:

CODIGO CATASTRAL: N° 1109010311316

AVALUO CATASTRAL 2024: 30.170,03

DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO

LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS:

NORTE: Calle 02 en 22.73 m

ESTE: Sra. Silvia Elizabeth Torres Sandoval en 24.84 m

SUR: Sr. Miguel Ángel Bravo Escaleras en 20.00 m

OESTE: Sr. Darwin Bolívar Campoverde Ramírez en 23.83 m

SUPERFICIE DEL TERRENO = 518.40

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN: 71.21 m²

AFECTACIONES: Este predio urbano no se evidencian afectaciones a estos lotes de terreno dentro de los proyectos viales o de otra infraestructura que el GADC Paltas mantengan en su Planificación.

“JUSTIFICACIÓN: “Según los datos comparativos de los linderos y dimensiones descritos en la escritura pública, en la planificación municipal y los señalados en la planimetría del proyectista, se verifica que existe un rango moderado de diferencia en superficie; lo que determina que se trata de un **EXCEDENTE DE TERRENO**”.

*“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: “(...). 3. **CONFLICTO DE LINDEROS** Como se evidencia en el anexo fotográfico, el predio esta delimitado en su totalidad con cercos que determinan los linderos, por lo cual el propietario y los vecinos reconocen sus linderos y no presentan objeción alguna en el momento de la inspección



ALCALDÍA

del ubicado en la Parroquia Lourdes, con clave catastral N° 11090201050040030001.

Por lo que recomienda en el numeral 5 que: *“Con base a los Art. 481.1.- Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada y al art. 280 del PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN PALTAS PUGS, Excedentes o diferencias de Lotes, proceder con el trámite de regularización del predio urbano, de propiedad de Sr. Carlos Miguel Balcázar Celi, 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 **CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI**, del bien inmueble con clave catastral N° 11090201050040030001.

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. **CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI**, con clave catastral N° 11090201050040030001, ya que en la misma describe una cabida de terreno en escrituras de **418,00 m²**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno **518.40 m²**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO DE 100,00 m²**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escrituras de Compraventa, de propiedad del Sr. **CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI**, con clave catastral N° 11090201050040030001, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE:** con la Calle 02, con una extensión de 22.73 m.; **POR EL ESTE:** Sra. Silvia Elizabeth Torres Sandoval con una extensión de 24.84 m; **POR EL SUR:** Sr. Miguel Ángel Bravo Escaleras con una extensión de 20.00 m. y, **POR EL ESTE:** Sr. Darwin Bolívar Campoverde Ramírez con una extensión de 23.83

J. B.



m; **DANDO UNA SUPERFICIE DEL TERRENO DE 518.40 m2.**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA CON 60/100 (\$ 5.421,60).

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 Sr. **CARLOS MIGUEL BALCÁZAR CELI**, con cédula N°171198012-6, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, Coordinación de Avalúos y Catastros; y Dirección Financiera del GADCP, para los fines de Ley.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

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 dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.



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



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