



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 045-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, ejecutivas 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 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° 000014227, el 26 de noviembre del 2024, el Sr. **ELIO FAVIAN NOLE RÍOS**, con cédula N° **110318649-8**, solicita la regularización de la superficie del terreno Nro. 47 ubicado en el barrio Opoluca del cantón Paltas, por medio del proceso de excedente.

Que, mediante certificado, de fecha 30 de octubre 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 con intervención del IERAC, en la hacienda Opoluca de la Parroquia de Catacocha Jurisdicción del cantón Paltas provincia de Loja republica del Ecuador, a los catorce días del mes de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; ante el Notario Público Segundo interino de este cantón, Víctor Julio Tandazo Tacuri; los cónyuges señores: José Antonio Buerneo (sic) Arias y María Agusta Buerneo (Sic) de Burneo por sus propios y personales derechos y el Doctor José María Vivar Castro delegado del IERAC en Loja; comprador Arrimado Anselmo Nole casado con Carmen Ríos, venden lote de Riego Número Cuarenta y Siete A y Lote de Secano Número Cuarenta y Siete B. teniendo como antecedente que el José Antonio Buerneo (Sic) arias es propietario de la hacienda Opoluca ubicada en la parroquia Catacocha del cantón Paltas provincia de Loja que la adquirió por adjudicación en la partición de los bins de su padre José Antonio Buerneo (Sic) que se halla debidamente inscrita; linderos (...) **LOTE DE SECANO NUMERO CUARENTA Y SIETE B: NORTE**, con el lote de Moisés Riofrio y campo abierto bajo riego **SUR**, con lote de Segundo Leandro Nole; **ESTE**, carretera de entrada a la hacienda; **OESTE**, con terrenos del mismo comprador. Extensión once mil trescientos setenta metros cuadrados.*

Que, mediante **Declaración Juramentada** ante el Dr. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra el Notario Público Segundo del Cantón Paltas, el diez de diciembre del año 2024, el señor **ELIO FAVIAN NOLE RÍOS** declara: “Yo **ELIO FAVIAN NOLE RÍOS**, 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 mis extintos padres quien en vida se llamaron Anselmo Nole y Carmen Ríos, adquirieron el **LOTE DE TERRENO SECANO NUMERO CUARENTA Y SIETE B**, ubicado en la hacienda Opoluca, parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, adquirido por compra a los esposos señores José Antonio Burneo Arias y María Agusta Burneo con intervención del IERAC, mediante escritura



*pública celebrada en la hacienda Opoluca de la parroquia Catacocha, cantón Paltas, provincia de Loja, a los catorce (14) días del mes de noviembre del año de mil novecientos sesenta y seis (1966) ante el señor Víctor Julio Tandazzo (Sic) Tacuri, Notario Público Segundo del cantón Paltas, escritura pública legalmente inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número doscientos sesenta y siete (267), con fecha veintiuno (21) de agosto de mil novecientos sesenta y siete (1967). **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 propiedad municipal, ni de terceros con ocasión de la regularización que se solicita, (...).*

Que, mediante la **Resolución 168-2024**, 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 PLANIFICACIÓN, 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 de los señores ANSELMO NOLE Y CARMEN RÍOS, denominado SECANO NÚMERO CUARENTA Y SIETE B, con clave catastral N° 1109010150047, predio ubicado en la parroquia de Catacocha, sector OPOLUCA, perteneciente al Cantón Paltas, con una área total de terreno, 1.9654 ha.*

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 10 diciembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio denominado LOTE NÚMERO 47 A Y 47 B (un solo Cuerpo) a nombre de: RÍOS TINOCO, CARMEN AMÉRICA, ubicado en Catacocha, sector OPOLUCA, con clave catastral N° 1109010150047, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo Terreno: \$4.172,17; Superficie Predio en m2 de 3,256; Avalúo de construcciones: \$6.268,61; Avalúo de mejoras: \$0,00; con un valor de predio de \$10.440,79.

Que, mediante INFORME TÉCNICO 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 PREDIO “LOTE DE SECANO N° 47 B”

gab



ALCALDÍA

POR EL PIE, Con lote de Moisés Riofrio y campo abierto
POR EL ESTE, Con la carretera de entrada a la hacienda.
POR EL SUR, Con lote de Segundo Nole
POR EL OESTE, Con terrenos del mismo comprador.
CABIDA: 1.1370 ha

DATOS CATASTRALES

**PROPIETARIO: EXTINTOS SRES. CARMEN AMÉRICA RÍOS
TINOCO Y ANSELMO NOLE**

UBICACIÓN: PARROQUIA CATACOCHA, SECTOR OPOLUCA

PREDIO RURAL:

CÓDIGO CATASTRAL: N° 110901-015-0047

ÁREA DEL TERRENO: 3.2559 HA

AVALÚO CATASTRAL 2024: 10.440,79

DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO

**PREDIO RURAL LINDEROS Y DIMENSIONES
DETERMINADOS:**

CUERPO 1

NORTE: Franja de protección de la Quebrada Sin Nombre (15.00m) en 237.85 m

ESTE: Vía pública (7.00m) en 230.07 m

SUR: Nole Condoy Segundo Ernesto en 51.51 m

OESTE: Lote de Riego N° 47 A del propietario

CUERPO N° 2

NORTE: Vía pública en 24.06 m; Nole Medina Rosa Odalia en 29.67 m.

ESTE: Precarista de la hacienda Opoluca en 23.59 m

SUR: Nole Ríos Elio Favián en 46.58 m

OESTE: Vía pública (7.00m) en 25.33 m

SUPERFICIE DEL TERRENO = 1.9654 ha

AFECTACIONES: Este predio Rural 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.

JAB



ALCALDÍA

*“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**”.*

Que, mediante Informe de Inspección, de fecha 28 de noviembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, manifiesta que: “(...). **3. CONFLICTO DE LINDEROS en la inspección realizada al terreno denominado “Lote de secano N° 47 B” no se identifican conflictos que hayan sido generados por problemas entre colindantes, debido a que el terreno está claramente delimitado.**

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 “LOTE DE SECANO N° 47 B”, de propiedad de los Extintos Sres. CARMEN AMÉRICA RÍOS TINOCO Y ANSELMO NOLE, 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, emitir la resolución Administrativa de regularización de excedentes de área, sin alterar ninguna figura dentro de la escritura de propiedad y de terceros; por lo expuesto,

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

PRIMERO: DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad de los extintos señores: **CARMEN AMÉRICA RÍOS TINOCO Y ANSELMO NOLE**, con clave catastral N° 1109010150047, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **1.1370 ha**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno **1.9654 ha**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO DE 0.8284 ha**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escrituras de Compraventa, de propiedad de los extintos: señores **CARMEN AMÉRICA**



ALCALDÍA

RÍOS TINOCO Y ANSELMO NOLE, con clave catastral N° 1109010150047, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE** con lote de Moisés Riofrio y campo abierto: **Cuerpo 1** con la Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00) en 237.85 m **Cuerpo 2** con la Vía Pública en **24.06 m**; con Nole Medina Rosa Odalia en **29.67 m**. **POR EL ESTE**: Con carretera a la entrada a la hacienda; **Cuerpo 1** Vía Pública (7.00m) en **230.07 m**. **Cuerpo 2** Precaristas de la hacienda Opoluca en **23.59 m**. **POR EL SUR**: con lote de segundo Leandro Nole **Cuerpo 1** con Nole Condoy Segundo Ernesto en **51.51 m** **Cuerpo 2** con Nole Ríos Elio Favian en **46.58 m**; **Y POR EL OESTE**: Con terrenos del mismo comprador. **Cuerpo 1** Lote de Riego N° 47 A del propietario. **Cuerpo 2** Vía pública (7.00m) en **25.33m**; **DANDO UNA SUPERFICIE DEL TERRENO DE 1.9654 ha.**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en **MIL SESENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS CON 53/100 CENTAVOS DE DÓLAR (USD \$1.061,53 USD)**.

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

Jas



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDÍA

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. **ELIO FAVIAN NOLE RÍOS** con cédula N° **1103186498**; 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 dieciocho días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS


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