



**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 048-A-GADC-PALTAS-2024**

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

CONSIDERANDO:

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 concejos provinciales y los concejos 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”.*

Jab



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 6o 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



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*

Jas



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. S.



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° **000012696**, de fecha 14 de noviembre de 2023, la Sr. **Miguel Ángel Celi**, con cédula N° **1103594592**, solicita la autorización y Corrección del área del predio denominado Lote N° 40, mediante el trámite de Excedentes.
- Que,** mediante certificado, de fecha trece de noviembre del 2023, 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 Catacocha, cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, república del Ecuador, de fecha quince de enero del año dos mil uno. en la Notaría pública primera del cantón Paltas América Ludeña Erraez, la señora Luz Vásquez, de estado civil soltera vende a favor de Miguel Ángel Celi Campoverde, de estado civil soltero; la totalidad del lote con el número **CUARENTA**, ubicada en la zona de la parroquia Casanga, cantón Paltas, provincia de Loja; Compraventa que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 23 de inscripción, y 31 de repertorio de fecha quince (15) de enero del año dos mil uno (2001).
- Que,** con fecha 28 de octubre de 2024, mediante especie valorada N° 000039802, el tesorero municipal certifica que el señor **Celi Campoverde Miguelo Ángel**, con número de identidad 1103594592; no mantiene deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.
- Que,** el día trece (13) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante **declaración juramentada**, ante la Dra. Bebbie Jeannett Cabrera Cabrera, Notaria Pública Primero del Cantón Paltas; el Sr. **MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil soltero, de ocupación agricultor, domiciliado en la parroquia de Casanga del cantón Paltas, provincia de Loja, por sus propios y personales derechos, en calidad de compareciente, declara: Yo, **MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE**, conocedor 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 lote de terreno ubicado en el sector Casanga de la parroquia de Casanga del cantón Paltas, Provincia de Loja, entre lo 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



ALCALDÍA

Municipal, no afecta o colinda con ninguna propiedad Municipal así como tampoco existe afectación a propiedades de particulares.

Que, mediante **Resolución 162-2024** de fecha 04 de diciembre del 2024, 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.- 043 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 14 de noviembre de 2024, se RESUELVE: APROBAR* el Plano con fines de Excedentes, del predio del Sr. **Miguel Ángel Celi**, con clave catastral 11095801010010140001, predio ubicado en la parroquia de Casanga, perteneciente al cantón Paltas con una área total de terreno 205,07 m².

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 22 de octubre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio a nombre de **Celi Campoverde Miguel Angel**, ubicado en la Parroquia Casanga, de clave catastral Nro. **11095801010010140001**, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del lote: **\$1.399,36**; Avalúo de construcciones: \$ 0,00; levantamiento Total: 216,76 m²; Avalúo de mejoras: \$0,0; Avalúo del Predio: **\$1.399,36**.

Que, mediante INFORME TÉCNICO 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:

A. LINDEROS Y DIMENSIONES DEL LOTE N° 40

Por el norte: con la calle pública

Por el costado Derecho: con el lote de Ubaldo Balcázar

Por el fondo: Con los lotes de Miguel Celi y ángel Balcázar.

Por el Costado Izquierdo: con el lote asignado a Miguel Vargas.

Cabida: Extensión de 10 metros de frente por 15 metros de fondo (área presumible = 150 m²).

1. DATOS CATASTRALES

PROPIETARIO: MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE

UBICACIÓN: PARROQUIA CASANGA, VÍA ANTIGUA A SAN FRANCISCO.

PREDIO URBANO

CÓDIGO CATASTRAL: 11095801010010140001

ÁREA DE TERRENO: 216.77 M²

AVALÚO CATASTRAL DEL 2024: \$ 1.399,36

J. G. S.



**2. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO
PREDIO URBANO
LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS**

NORTE: Gregorio Bernardo Balcázar Ramírez en 12.96 m.

ESTE: calle sin nombre en 7.88 m.

SUR: Balcázar Campoverde Angelito Walter en 17.10 m.

OESTE: Rubén Eduardo Balcázar en 4.03 m: Gilber Gilberto Balcázar Balcázar en 8.08 m y Eda Rosario Balcázar Balcázar en 10.53 m.

SUPERFICIE DEL TERRENO = 205.07 m²

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN 0.00 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.

JUSTIFICACIÓN: Según los datos comparativos de los linderos y dimensiones descritos en la escritura pública, en la planimetría 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**.

Cuadro comparativo: PREDIO URBANO

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
Por el costado Derecho: con el lote de Ubaldo Balcázar	NORTE: Gregorio Bernardo Balcázar Ramírez en 12.96 m
Por el Costado Izquierdo: con el lote asignado a Miguel Vargas.	SUR: Balcázar Campoverde Angelito Walter en 17.10 m.
Por el frente: con la calle pública	ESTE: calle sin nombre en 7.88 m.
Por el fondo: Con los lotes de Miguel Celi y ángel Balcázar.	OESTE: Rubén Eduardo Balcázar en 4.03 m: Gilber Gilberto Balcázar Balcázar en 8.08 m y Eda Rosario Balcázar Balcázar en 10.53 m.

Como se evidencia en el cuadro comparativo, en el lindero ESTE, tanto en la escritura pública, como en el plano oficial, se observa que colinda con una calle, que actualmente corresponde a la anterior vía que conducía de casanga a san Francisco. En los Linderos, NORTE, SUR, Y ESTE, no se puede

gab



*distinguir si realmente los anteriores propietarios colindantes descritos en la escritura pública corresponden a los traslaticios de dominio actuales, para efectos del presente caso, deberán todos los colindantes firmar en el informe de inspección, con la finalidad de darle seguridad al trámite. "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 el aspecto territorial, este predio se encuentra ubicado al este de la cabecera parroquial de Casanga del cantón Paltas. se trata de un lote de terreno urbano, sin área constructiva, de pendiente leve, uso del suelo residencial, cercado en sus linderos y que da su frente a la calle pública que conduce al barrio San Francisco de la parroquia de Lauro Guerrero.* 3. *Conflicto de Linderos. - No se evidencia algún conflicto entre linderantes, sin embargo, para mayor grado de confianza en el establecimiento de premisas en cuanto a si existe o no conflicto por la pertinencia o colindación del inmueble, obligatoriamente firman todos sus vecinos como constancia a que dan fe de que el propietario del presente lote no presenta algún impase en su linderación. 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 predio urbano**", de propiedad del señor Miguel Ángel Celi Campoverde, mediante el proceso respectivo.*

Que, con oficio N° 083-CP-GADCP-2024 de fecha 10 de diciembre de 2024, el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, y el Ing. Carlos E. Chamba Paladines Coordinador de Avalúos del Gad de Paltas, adjuntan una carpeta con documentación presentada por el Sr. Miguel Ángel Celi Campoverde, adjuntando informes de pertinencia, informe de inspección y demás documentos habilitantes, recomendando en uso de sus competencias que lo determina el COOTAD y la Ordenanza que regula los excedentes en el Cantón Paltas, emita su respectiva resolución de adjudicación.

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

JCB



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 del Sr. MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE con cédula N° 1103594592, del lote urbano con clave catastral: **11095801010010140001**, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(150m²)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(205 m²)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 55.07 m²**.

SEGUNDO: **REGULARIZAR** la Escritura de Compraventa, de propiedad del Sr. MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE:** con propiedad del señor Gregorio Bernardo Balcázar Ramírez en 12.96 m. **POR EL SUR:** Con propiedad del señor Balcázar Campoverde Angelito Walter en 17.10 m.; **POR EL ESTE:** con la calle sin nombre en 7.88 m; y **POR EL OESTE:** Con propiedad del señor Rubén Eduardo Balcázar en 4.03 m, con propiedad de Gilber Gilberto Balcázar Balcázar en 8.08 m y con la propiedad de Eda Rosario Balcázar Balcázar en 10.53 m. dando una **SUPERFICIE DEL TERRENO = 205.07 m²**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en **OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 12/100 (\$ 881,12 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

Jal




ALCALDÍA

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 al Sr. MIGUEL ÁNGEL CELI CAMPOVERDE con cédula N° 1103594592, 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 veintiséis días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro. - Comuníquese y Cúmplase.


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


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