

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA NRO. 007-A-GADC-PALTAS-2025

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

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 y

Página / 1



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

Página | 2



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. 277 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona que "Excedentes y Diferencias en los lotes, señala: 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 medida.

Que, en el Art. 278 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona sobre el Excedente o Diferencia de Terrenos de propiedad privada, manifestando que para determinado en el Art. 481.1 del COOTAD. El excedente podrá ser adjudicado al presunto propietario únicamente si el predio en cuestión tiene linderos consolidados o si se ha presentado un acta notariada de linderación y se determina que dicho excedente no constituye una franja municipal.

Que, en el Art. 281 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona que "Informe Técnico de los Excedentes. - Constituirán informes de obligatoria expedición, dentro del trámite de regularización de excedentes o diferencias y deberán contener la expresión inequívoca de la procedencia o no del trámite solicitado de conformidad a cada área municipal. Previamente a la resolución administrativa de adjudicación, la dirección de Planificación y de Avalúos y Catastros elaborarán el informe correspondiente, un informe de Planificación que contendrá la superficie total del terreno y del excedente encontrado en el plano presentado por el interesado, además se deberá especificar si existe o no afectación para proyectos de equipamiento sobre el predio y se determine si es excedente de propiedad privada, faja o lote. De catastro, el valor por metro cuadrado del terreno tomado como referencia, las correspondientes tablas de valoración aprobadas por el cabildo en la respectiva Ordenanza, en al calcular de la companya de la capación de la capación aprobadas por el cabildo en la respectiva Ordenanza, en al capación de la capación aprobadas por el cabildo en la respectiva Ordenanza, en al capación de la capación

Página 73



el sector rural, se deberá en caso de ser necesario hacer una revaloración actualizada de terreno de acuerdo con las zonas valorativas aprobadas en dicha Ordenanza. En el Informe técnico se deberá hacer constar los siguientes datos: Antecedentes, forma de adquisición, fechas, linderos y dimensiones, del predio; datos catastrales, justificación del porqué lo solicita, plano georreferenciado con medidas y linderos actualizados, cálculo del costo del excedente, recomendación en caso de existir. Para el caso de disminuciones, únicamente se requiere el plano georreferenciado, debidamente firmado y aprobado por planificación, adjuntando oficio donde especifique que el propietario está de acuerdo con los linderos y dimensiones actualizados.

Que, en el Art. 282 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona sobre la Resolución de Adjudicación en Caso de error Técnico, 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 excedente, 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. 283 de la Ordenanza de Aprobación de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de uso y gestión de Suelo (PUGS), menciona el precio de la adjudicación en caso de error técnico. — 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 Catastros del GAD de Paltas.

Cálculo del valor del excedente: CVE = (SC - ST) X VU(m2/ha) x 25*1000 Donde:

CVE= Calculo del valor del Excedente.

SC = Superficie calculada, que corresponde a la medición oficial.

ST = Superficie titulada, que corresponde a la que consta en la escritura pública.

VU(m2/ha) = Valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectáreas del predio.

25*1000 = Constante para regular el cálculo del excedente.

Que, mediante solicitud de servicios Nº 000014239, de fecha 02 de diciembre de 2024, la señora Tatiana del Cisne Granillo Becerra, portadora de la

Página | 4



cédula de ciudadanía 1305672022, domiciliado en el cantón Paltas, parroquia de Guachanamá, barrio "Piñas la Hamaca", sector "Piñas La Hamaca" solicitando "la regularización de mi propiedad denominada "Piñas la Hamaca" por medio de la ordenanza de excedentes que lleva la municipalidad".

- Que, mediante certificado, de fecha 20 de noviembre de 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 Testamento Abierto, en la ciudad de Catacocha, Cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, de fecha 17 de septiembre de 2007, ante la señorita AMÉRICA LUDEÑA ARRÁEZ Notaria Primera del cantón Paltas; Otorga la Sra. CLARA LUZ BECERRA JARAMILLO: a favor de HIJUELA NÚMERO NUEVE: para la señora: TATIANA DEL CISNE GRANILLO BECERRA, Adjudican: el predio rustico denominado PIÑAS LA HAMACA, ubicado en la Ex hacienda de la Hamaca, de la parroquia de Guachanamá, Cantón Paltas, Provincia de Loja; con los siguientes LINDEROS -- POR EL NORTE: con propiedad de Vicente Sanmartín, cercos de alambre y postes de madera y hondura seca por división; POR EL SUR.- con el lote número ocho de propiedad de Nelson Ireno Granillo Becerra, un árbol de naranjo, honduras y zanjas por división; POR EL ESTE.-con propiedades de Vicente jara y Vicente Sanmartín, hondura por división, y, POR EL OESTE, con el camino real que conduce a San Vicente, cercos madrea y alambre por división. La cabida total de este predio tiene cinco hectáreas aproximadamente. Escritura de Testamento abierto se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 373 de inscripción, de fecha 09 de agosto de 2010.
- Que, con fecha 28 de enero de 2025, el tesorero municipal certifica que la señora Granillo Becerra Tatiana del Cisne, con número de cédula 1305672022; no mantienen deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.
- Que, el día 10 de enero de 2025, mediante declaración juramentada, ante la abogada ANA KARINA ORTEGA DELGADO, Notario Público Segundo del Cantón Arenillas; la Sra. TATIANA DEL CISNE GRANILLO BECERRA; declara que, "Que de acuerdo a la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL CANTÓN PALTAS. Sección II del error técnico, artículo doscientos ochenta, literal uno, el predio a REGULARIZARSE, denominado PIÑAS LA HAMACA, de la



parroquia de Guachanamá del cantón Paltas, provincia de Loja, <u>no afecta</u> propiedades municipales, así como propiedades de particulares.

Que, mediante Resolución EXC-002-2025 de fecha 22 de enero del 2025, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por el Ing. Marco Diaz Andrade, Presidente de la Junta de Ornato y Planificación (JOP), y el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, certifican que en Sesión Ordinaria N.-001 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 16 de enero de 2025, se RESUELVE: APROBAR los Planos de EXCEDENTES, del predio de la Sra. Tatiana del Cisne Granillo Becerra, con clave catastral 1109520180024, predio ubicado en la parroquia de Guachanamá, sector La Hamaca, perteneciente al Cantón Paltas con una área total de terreno 13.0589 ha. quedando de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (ha)
ÁREA ÚTIL	13,0589
FRANJA DE PROTECCIÓN	1.5559
QUEBRADA SIN NOMBRE	
TOTAL	14.6148

- Que, por medio de la Certificación de Avaluó Catastral, de fecha 28 de noviembre 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio a nombre de GRANILLO BECERRA TATIANA DEL CISNE, ubicado en la Parroquia Guachanamá, sector PIÑAS LAMACA; de clave catastral Nro. 1109520180024, con lo siguientes detalles de valoración: Avaluó del terreno: \$8.619,68; Superficie Predio en ha: 14,853; Avaluó de construcciones: \$0.00; Superficie de la Construcción en m2: 0; Avaluó de mejoras: \$0,0; Avaluó del Predio: \$8.619,68.
- Que, con fecha 27 de enero de 2025, el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio denominado PIÑAS LA HAMACA, a nombre de la señora Tatiana del Cine Becerra Granillo, con clave catastral Nº 1109520180024, predio ubicado en la parroquia de Guachanamá, sector Piñas La Hamaca, perteneciente al cantón Paltas, de acuerdo a la Planificación, la propiedad NO TIENE AFECTACIÓN..."
- **Que**, mediante INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GADC-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:

Jak



1. DATOS DE LA ESCRITURA

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL PREDIO "PIÑAS LA HAMACA"

NORTE: con propiedades de Vicente Sanmartín, cercos y honduras por división.

ESTE: Con propiedades de Vicente Jara y Vicente Sanmartín, hondura por división.

SUR: con el lote N° 8 de Sr. Nelson Ireno Granillo Becerra. OESTE: Con camino real a San Vicente, cercos por división.

CABIDA: cinco hectáreas aproximadamente.

2. DATOS CATASTRALES

PROPIETARIO: TATIANA DEL CISNE GRANILLO BECERRA.
PREDIO RURAL:

CÓDIGO CATASTRAL: 110952-018-0024

ÁREA DE TERRENO: 14.8529 HA AVALÚO DEL TERRENO: \$ 8.619,68 AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN: 0.00

AVALÚO CATASTRAL DEL TERRENO 2025: \$ 8.619,68

3. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO PREDIO RURAL

LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS

NORTE. – Franja de protección de la Quebrada sin nombre, en 1045,84 m.

ESTE.- Sr. Segundo Vicente Sanmartín Muima, en 19.29 m.

SUR: camino <mark>público (4.00 m) en 352.55 m. y S</mark>r. Nelson Ireno Granillo Becerra, en 343.04 m.

OESTE. - Nelson Ireno Granillo Becerra, en 194.46 m.

SUPERFICIE DEL TERRENO = 13.0589 ha.

AFECTACIONES: en estos predios Rural 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 en 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 30 de diciembre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del

Página /



cantón Paltas, manifiesta que: "(...). 3. CONFLICTO DE LINDEROS. — Según la inspección no se observa anomalías en los linderos con los vecinos colindantes, ya que el predio se encuentra cercado casi en su totalidad, determinándose a su vez la No existencia de problemas por linderos con sus contiguos. CONCLUSIONES. — los linderos y dimensiones del predio PIÑAS LA HAMACA, después de realizada la inspección y la documentación a detalle, y, analizada la debida justificación de linderos, el trámite es de completa procedencia por el proceso de excedente. 5.-RECOMENDACIONES. — "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 PUGS, Excedente o diferencia de lotes, procede con el trámite de regulación del predio "PIÑAS LA HAMACA" de propiedad del Sr. TATIANA DEL CISNE GRANILLO BECERRA, mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio Nº 008-CP-GADCP-2025 de fecha 29 de enero de 2025, 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, remiten al Ing. Manrique Darwin Diaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada por el Sra. Tatiana del Cisne Granillo Becerra; Sra. Inés Arcelia Granillo Becerra; Sra. Tatiana del Cisne Granillo Becerra; Wilfrido Simón Granillo Becerra; adjuntando informes de pertinencia, informe de inspección y demás documentos habilitantes, recomendando en uso de sus competencias emitir la respectiva resolución de adjudicación.

Que, se han cumplido con los requisitos y el procedimiento administrativo respectivo, y de conformidad a lo establecidos en la ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) Y DE USO Y GESTIÓN DE SUELO (PUGS) URBANO Y RURAL DEL 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; 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 Sra. **TATIANA DEL CISNE GRANILLO BECERRA**, del predio denominado "**Piñas La Hamaca**" con clave catastral: **1109520180024**, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(5 ha aproximadamente)**, sin

Jas



embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de (13.0589 ha), por lo tanto, existe un EXCEDENTE DE TERRENO 8.0589 ha.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escritura de Compraventa, de propiedad del Sra.

Tatiana del Cisne Granillo, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS: NORTE. — Franja de protección de la Quebrada sin nombre, en 1045,84 m. ESTE.- Sr. Segundo Vicente Sanmartín Muima, en 19.29 m. SUR: camino público (4.00 m) en 352.55 m. y Sr. Nelson Ireno Granillo Becerra, en 343.04 m. OESTE.- Nelson Ireno Granillo Becerra, en 194.46 m. CON UNA SUPERFICIE DEL TERRENO = 13.0589 ha.

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 90/100 (\$ 4.676,90 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 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 interesado, 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 diecisiete días del mes de febrero del dos mil veinticinco. - Comuníquese y Cúmplase.

Ing. Manrique Darwin Diaz Moreno

ALCALDE DEL DEL CANTÓN PALTAS

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