



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
NRO. 008-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*



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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

gadls



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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

JadB



PALTAS

Gobierno Autónomo
Descentralizado

ALCALDIA

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° 000014072, de fecha 04 de noviembre de 2024, los señores: **José Arsenio Capa Tandazo y María Virginia Chamba Diaz**, solicitando la aprobación de planos por medio del proceso de excedente, en vista de tener un error de superficie en la escritura pública.

Que, mediante certificado, de fecha 29 de enero de 2025, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas **certifica que:** “en esta ciudad, de fecha 29 de junio de 1971 ante el señor Reinaldo Ocamidoro Agila Notario Primero del cantón Paltas; los cónyuges señores María Rosa Diaz y Huanca y Benigno Chamba Guevara, **venden a favor de Delia María Chamba Diaz y José Arsenio Capa Diaz;** el retacillo de terreno llamado PIEDRA BLANCA, ubicado en la parroquia de Cangonamá, que la extensión del retacillo de terreno vendido no pasa de cinco hectáreas; adquirido mediante títulos legales inscritos. linderos: **POR EL PIE:** forma de punta de Lanza; **POR EL UN COSTADO:** Con terrenos de Manuel María Chamba, un hueco de agua al medio, **POR LA CABECERA:** Con terrenos que se le vende a Rosa Elena Chamba Diaz, zanja y cerco al medio, y **POR EL OTRO COSTADO** Con terrenos de la misma Rosa Elena Chamba Diaz, un hueco de agua al medio en toda su extensión. Compraventa que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número **163** de inscripción, y **211** de repertorio, de fecha 27 de julio de 1971. Aclaratoria de nombre a la escritura pública celebrada de fecha 29 de junio 1971, aclaran que los nombres correctos

Que, con fecha 04 de octubre de 2024 el tesorero municipal certifica que el señor **CAPA TANDAZO JOSÉ ARGENIO**, número de cédula 1100808201; **no mantienen deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.**

Que, el día 05 de febrero de 2025, mediante **declaración juramentada**, ante la Dra. Bebbie Jeannett Cabrera Cabrera, Notaria Pública Primero del Cantón



PALTAS

Gobierno Autónomo
Descentralizado

ALCALDIA

Paltas; el Sr. **JOSÉ ARCENIO CAPA TANDAZO**, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil viudo, de ocupación agricultor, domiciliado en la parroquia de CANGONAMÁ del cantón Paltas, provincia de Loja, por sus propios y personales derechos, en calidad de compareciente, declara, conocedor de las penas de perjurio y la gravedad del juramento, "*Declaro con la solemnidad del juramento lo siguiente: a) 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. doscientos ochenta (280), Plan de Uso y Gestión de suelo (PUGS)*" mediante el presente trámite de Solicitud de Excedentes en la cual existe un contraste de superficie del siguiente predio: 1.- Predio denominado **PIEDRA BLANCA**, ubicado en el sector **PIEDRA BLANCA**, de la parroquia de **CANGONAMÁ**, cantón Paltas, Provincia de Loja, lotes descritos 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.

Que, mediante **Resolución 180-2024** de fecha 18 de diciembre del 2024, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por la Sra. Olga Arrobo Gallegos, Presidenta de la Junta de Ornato y Planificación (JOP), 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. **José Arsenio (Sic) Capa Tandazo y Delia Virginia Chamba Diaz, Denominado PIEDRA BLANCA**, con clave catastral 1109510020056, ubicado en la parroquia de Cangonamá, sector Piedra Blanca, perteneciente al Cantón Paltas con una área total de terreno 13.4800 ha.

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 04 de octubre de 2024, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Jefe de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio a nombre de **Chamba Diaz María Virginia**, ubicado en la Parroquia Cangonamá, sector **Piedra Blanca**; de clave catastral Nro. 1109510020056, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del lote: **\$14.835,701**; Superficie Predio en ha: **13,622**; Avalúo de construcciones: **\$ 822,24**; Superficie de la Construcción en m2: **20,757**; Avalúo de mejoras: **\$0,0**; Avalúo del Predio: **\$15.657,94**.

Que, mediante **INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GDDC-DE PALTAS**, sin fecha, suscrito por

JadS



el Arq. David Guerrero, Director de Planificación y el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinador de Avalúos y Catastros, señalan lo que sigue:

1. DATOS DE LA ESCRITURA

LINDEROS Y DIMENSIONES DEL RETAZO DE TERRENO

POR EL PIE: En punta lanza.

POR EL COSTADO: Con terrenos de Manuel María Chamba, hueco por división.

POR LA CABECERA: Con terrenos de Rosa Chamba Díaz.

POR EL OTRO COSTADO: con terrenos de la misma señora Rosa Elena Chamba Díaz.

CABIDA: cinco hectáreas aproximadamente.

2. DATOS CATASTRALES

PROPIETARIOS: MARÍA VIRGINIA CHAMBA DIAZ Y JOSÉ ARSENIO (Sic) CAPA DÍAZ.

PREDIO RURAL:

CÓDIGO CATASTRAL: 110951-002-0056

ÁREA DE TERRENO: 13.6223 HA

AVALÚO CATASTRAL DEL 2024: \$ 15.657,94

3. DEL PLANO OFICIAL Y LAS AFECTACIONES AL PREDIO

PREDIO RURAL

LINDEROS Y DIMENSIONES DETERMINADOS

NORTE: Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 658.21 m.

ESTE: Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 219.61

SUR: : Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 221.69 m; Sr. Pogo Chamba Jorge Armando en 350.92 m.

OESTE: Pogo Chamba Jorge Armando en 52.72 m; camino de ingreso a la propiedad en 3.00 m y Pogo Chamana Jorge Armando en 127.10 m.

SUPERFICIE DEL TERRENO = 13.4800 ha.

AFECTACIONES: en estos predios urbano (Sic) 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.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante Informe de Inspección, de fecha 08 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 cuanto se refiere a los linderos, se verifica que no existe conflictos con los linderantes, ya que las fuentes de agua por los dos lados separan terrenos con otros propietarios, de igual forma en el lindero con el señor Jorge Armando Pogo Chamba, los viejos cercos aclaran el panorama de una división claramente definida entre vecinos. 4. **CONCLUSIONES.** – los linderos y dimensiones del predio **PIEDRA BLANCA**, reconocidos en la inspección, se encuentran plenamente definidos. Actualmente, no existe conflicto entre linderantes y corresponde a los peticionarios en toda su extensión. 5.- **RECOMENDACIONES.** - “En base a los 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 **PIEDRA BLANCA**, de propiedad de los Sres. **MARÍA VIRGINIA CHAMBA DIAZ y JOSÉ ARCENIO CAPA TANDAZO**, mediante el proceso respectivo.”

Que, con oficio N° **003-CP-GADCP-2025** de fecha 10 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 Sr. José Arsenio (Sic) Capa Tandazo y Delia Virginia Chamba Diaz; 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 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

Jadts

RESUELVE:



PALTAS

Gobierno Autónomo
Descentralizado

ALCALDIA

- PRIMERO:** DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad del Sr. José Arsenio Capa Tandazo y María Virginia Chamba Diaz, del predio denominado Piedra Blanca con clave catastral: 1109510020056, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de (5 ha **aproximadamente**), sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de (13.4800 ha), por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 8.48 ha.**
- SEGUNDO:** **REGULARIZAR** la Escritura de Compraventa, de propiedad del Sr. **JOSÉ ARCENIO CAPA TANDAZO** y **MARIA VIRGINIA CHAMBA DIAZ**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **NORTE:** Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 658.21 m. **ESTE:** Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 219.61. **SUR:** Franja de protección de la Quebrada sin nombre (15.00 m) en 221.69 m; Sr. Pogo Chamba Jorge Armando en 350.92 m. **OESTE:** Pogo Chamba Jorge Armando en 52.72 m; camino de ingreso a la propiedad en 3.00 m y Pogo Chamana Jorge Armando en 127.10 m. con una **SUPERFICIE DEL TERRENO = 13.4800 ha.**
- TERCERO:** ESTABLECER el avalúo del excedente en **NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 88/100 (\$ 9.235,88 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



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 dieciocho días del mes de febrero del dos mil veinticinco. - 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