



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA
NRO. 014-A-GADC-PALTAS-2025

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL 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”*.


Página | 1



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

- 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 rectifican 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*

JTB



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 calculo 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 de la excedente encontrada 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 el sector rural, se deberá en caso de ser necesario hacer una revaloración actualizada de terreno de acuerdo con las zonas valorativas aprobadas en



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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.

Calculo del valor del excedente: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25*1000$

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 N° **000015110**, de fecha 20 de marzo de 2025, el señor Richard John Bravo Imaicela, portador de la cédula de ciudadanía **0914568555**, domiciliado en el cantón **Paltas**, parroquia de **Casanga**, barrio "Central", sector "Piñas La Hamaca" solicitando

J. G. B.



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

“Revisión y aprobación del presente levantamiento planimétrico de mi propiedad, con la finalidad de hacer una aclaratoria de linderos y áreas de mi propiedad ubicada en la parroquia de Casanga”.

Que, mediante certificado, de fecha 20 de marzo de 2025, la Dra. Rita Piedad Eras Ramón, Registradora de la Propiedad y Mercantil del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas **certifica que:** *“ En la ciudad de Catacocha, Cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, con fecha diecinueve de marzo del año dos mil veinticinco, ante la Dra. Debbie Jeannett Cabrera Cabrera Notaria Primera del cantón Paltas; **LOS VENDEDORES** señores **JUANA ANTONIA SARMIENTO BALCÁZAR**, casada; **VENDEN** a favor el señor **RICHARD JOHN BRAVO IMAICELA**, debidamente representado por el señor **JUAN CARLOS BRAVO BALCÁZAR**, casado: **VENDEN** el lote de terreno número ciento treinta frente a la calle, ubicado en la urbanización de casanga (Sic) de la parroquia de casanga (Sic), del cantón Paltas, provincia de Loja. Escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número **183** de inscripción, y bajo el número 257 de repertorio, de fecha 20 de marzo de 2025.*

Que, con fecha 20 de marzo 2025, el tesorero municipal certifica que el señor Bravo Imaicela Richard John, número de cédula 0914568555; **no mantienen deudas pendientes con la municipalidad del cantón Paltas.**

Que, mediante título de crédito de impuesto predial del año 2025, justifica que el bien objeto de esta regularización con clave catastral 11095801010120040001, se encuentra cancelado.

Que, el día ocho de abril del año dos mil veinticinco, mediante **declaración juramentada**, ante la Dra. DEBBIE JEANNETT CABRERA CABRERA, Notaria Primera del Cantón Paltas; el Sr. BRAVO BALCÁZAR JUAN CARLOS, en representación del Sr. RICHARD JOHN BRAVO IMAICELA, declara, *“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, Art. doscientos ochenta (280), literal uno, el predio a REGULARIZARSE, denominado LOTE Nro. ciento treinta (130) del centro poblado de casanga del cantón Paltas provincia de Loja, no afecta propiedades municipales, así como propiedades de particulares colindantes, lote descrito en la escritura pública y el levantamiento planimétrico del predio en su realidad física, esta diferencia del área para su corrección en el título de Propiedad y Catastro municipal.***



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante **Resolución EXC- 008-2025** de fecha 16 de abril 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 Extraordinaria N.- 001 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 11 de abril de 2025, se RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES*, del predio del Sr. Richard John Bravo Imaicela, con clave catastral **11095801010120040001**, ubicado en la parroquia de Casanga, con un área total de terreno 171,00 m².

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 22 de abril de 2025, el Ing. Ricardo Diaz, Jefe de Avalúos y Catastro (E), emite el *certificado del predio a nombre de BRAVO IMAICELA RICHARD JOHN, ubicado en la Parroquia de CASANGA; de clave catastral Nro. 11095801010120040001, con lo siguientes detalles de valoración: Avalúo del terreno: \$1.973,64; Superficie Predio en m²: 174,39; Avalúo de construcciones: \$ 4.516,35; Avalúo del Predio: \$6.489,99.*

Que, con fecha 21 de abril de 2025, el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio denominado 130, a nombre del señor Richard John Bravo Imaicela, con clave catastral N° **11095801010120040001**, ubicado en la parroquia de Casanga, 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 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:

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.*

Cuadro Comparativo:

jat



ALCALDIA

<i>LINDEROS DE LA ESCRITURA</i>	<i>LINDEROS DEL PLANO OFICIAL</i>
No indica	Norte: Calle sin nombre en 89.16 m
DERECHA. - Lote N° 131	ESTE: con el Sr. José Rigoberto Campoverde S. en 13.52 m.
PARTE POSTERIOR. - Con terrenos del vendedor	SUR: con el Sr. Alejandro Campoverde Vidal en 13.08 m.
IZQUIERDA: Lote N° 129 de Alejandro Campoverde	OESTE: con terrenos del Sr. Alejandro Campoverde Vidal en 13.92 m.,

SUPERFICIE DEL TERRENO = 171,00 m².

Que, mediante Informe de Inspección, de fecha 03 de abril de 2025, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD del 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 urbano "lote N° 130", 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 "LOTE N° 130" de propiedad del Sr. **RICHARD JOHN BRAVO IMAICELA,** mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio N° 038-CP-GADCP-2025 de fecha 21 de abril de 2025, el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, y el Ing. Ricardo Diaz Coordinador de Avalúos del Gad de Paltas, (E.), remiten al Ing. Manrique Darwin Diaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada por el señor **Richard John Bravo Imaicela** y el Sr. **Luis Amable Rivas Martínez**; 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**



ALCALDIA

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 Sr. **RICHARD JOHN BRAVO IMAICELA**, del predio denominado "**LOTE 130**" con clave catastral: **11095801010120040001**, ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(150 m²)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(171,00 m²)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 21.00 m²**.
- SEGUNDO:** **REGULARIZAR** la Escritura de Compraventa, de propiedad del Sr. **RICHARD JOHN BRAVO IMAICELA**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE.** - con la Calle sin nombre en 89.16 m.; **POR EL ESTE.** - con terrenos del Sr. José Rigoberto Campoverde S. en 13.52 m.; **POR EL SUR.** - con terrenos del Sr. Alejandro Campoverde Vidal en 13.08 m.; y, **POR EL OESTE.** - con terrenos del Sr. Alejandro Campoverde Vidal en 13.92 m., Dando una **SUPERFICIE DEL TERRENO = 171 m²**.
- TERCERO:** ESTABLECER el avalúo del excedente en **CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 94/100 (\$ 5.94 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

gats



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 y de Concejo, 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 veinticinco de abril del año dos mil veinticinco. - Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL DEL CANTÓN PALTAS


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

