

RESOLUCION ADMINISTRATIVA NRO. 015-A-GADC-PALTAS-2025

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

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".

- 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

Jas



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 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 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 000015121, de fecha 24 de marzo de 2025, los señores Luz Benigna Carmen Esmeralda y Elvia Normandit Rivas

Página | 4



Martínez, portador de la cédula de ciudadanía 1102885561 domiciliado en el cantón Paltas, parroquia Lourdes, barrio "San Vicente del Rio", solicitando "la aprobación de los planos para regularizar el excelente de propiedad del señor LUIS MABLE RIVAS MARTÍNEZ.

- Que, con poder especial otorgado por CARMEN ESMERALDA RIVAS MARTÍNEZ y LUZ BENIGNA RIVAS MARTÍNEZ, a favor de ELVIA NORMANDIT RIVAS MARTÍNEZ, de fecha martes veinticinco de marzo del año dos mil veinticinco ante el Mgs. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, para que acudan ante cualquier institución pública, privada, notarias del país, y realice aclaratorias, rectificaciones, modificaciones, ampliaciones, ratificatorias, demarcación de linderos y/o amojonamientos, declaraciones, juradas, posesiones efectivas, protocolizaciones de documentos de excedentes, firme planos y demás documentos, realice reconocimientos de firmas y rubricas de documentos públicos y privados..."
- Que, mediante certificado, de fecha 21 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, con fecha veintisiete de junio del año de mil novecientos setenta y tres, ante el Sr. VÍCTOR JULIO TANDAZO TACURI, Notario del cantón Paltas; LOS VENDEDORES cónyuges SEGUNDO DANIEL VIVANCO JARAMILLO y GRACIELA MARINA ARIAS DE VIVANCO; VENDEN a favor el señor LUIS AMABLE RIVAS MARTÍNEZ, de estado civil casado: VENDEN Un lote de terreno de la extensión de veinte metros en cuadrado ubicado en el caserío "San Vicente del Rio" de la parroquia Lourdes de este cantón de Paltas, provincia de Loja. Escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Paltas, bajo el número 120 de inscripción, y bajo el número 185 de repertorio, de fecha doce de julio del año mil novecientos setenta y tres.
- Que, con fecha 24 de marzo y 24 de abril del 2025, el tesorero municipal certifica que el señor Bravo Rivas Martínez Luis Amable, número de cédula 1100783198; Rivas Martínez Luz Benigna con número de cédula 1102885561; Rivas Martínez Elvia Normandit, con número de cédula 1103190516; y Rivas Martínez Carmen Esmeralda; 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 1109020150018, se encuentra cancelado.



Oue, el día tres de abril del año dos mil veinticinco, mediante declaración juramentada, ante la Mgs. XAVIER ALEJANDRO ARCINIEGAS BECERRA, Notario Segundo del del Cantón Paltas; comparece la Sra. ELVIA NORMANDIT RIVAS MARTÍNEZ por sus propios y personales derechos y en representación de sus hermanas las señoras: CARMEN ESMERALDA RIVAS MARTÍNEZ y LUZ BENIGNA RIVAS MARTÍNEZ, declarando, "Uno. - que, nuestros extintos padres quien en vida se llamarón LUIS AMABLE RIVAS MARTÍNEZ y LUZ VICTORIA MARTÍNEZ BRICEÑO, adquirieron un lote de terreno ubicado en el caserío "San Vicente del Rio" de la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja adquirida por compraventa a los esposos señores Segundo Daniel Vivanco Jaramillo y Graciela Marina Arias, mediante escritura pública celebrada en la ciudad de Catacocha, cabecera del cantón Paltas, provincia de Loja, el día miércoles veintisiete (27) de junio del año de mil novecientos setenta y tres (1973), ante el señor Víctor Julio Tandazo, Notario Público segundo del cantón Paltas, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número doce (12) de julio de mil novecientos setenta y tres (1973); **Dos.**- Que, según escritura pública sobre el referido predio referido en el numeral uno que antecede tiene una determinada cabida, pero conforme consta en el levantamiento planimétrico que adjunto con la presente declaración juramentada existe excedente, por lo cual dichos excedentes "NO AFECTAN A PROPIEDAD MUNICIPAL, NI DE TERCEROS, CON OCASIÓN DE LA REGULARIZACIÓN QUE SE SOLICITA..."

Que, mediante Resolución EXC-007-2025 de fecha 14 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 de propiedad del Sr. Luis Amable Rivas Martínez, con clave catastral 1109020150018, ubicado en el sector San Vicente del Rio de la parroquia Lourdes con un área total de terreno de 0.0400 ha. y de construcción de 65.66 m2.

Que, por medio de la Certificación de Avaluó Catastral, de fecha 24 de marzo de 2025, el Ing. Carlos Chamba, Jefe de Avalúos y Catastro (E), emite el certificado del predio denominado San Vicente del Rio, a nombre de RIVAS MARTÍNEZ, LUIS AMABLE, ubicado en la Parroquia Lourdes; de clave catastral Nro. 1109020150018, con lo siguientes detalles de valoración: Avaluó del terreno: \$1.822.85; Superficie Predio en ha: 0.045; Avaluó de construcciones: \$3.693,54; Avaluó del Predio: \$5.516,39.



Que, con fecha 16 de abril de 2025, el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio denominado SAN VICENTE DEL RIO, a nombre del señor Luis Amable Rivas Martínez, con clave catastral N° **1109020150018**, ubicado en la parroquia Lourdes del 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:

LINDEROS DE LA ESCRITURA	LINDEROS DEL PLANO OFICIAL
OTRO COSTADO. – Terrenos del señor Manuel Cobos postes de piedra desde el pie hasta encontrar el lindero donde se empezó esta linderación.	POR EL NORTE con terrenos del señor Luis Martínez en 10.70 m, y con terrenos de la señora Carmen Benigna Encarnación Jaramillo en 11,00 m.
PIE Terrenos de Manuel Cobos postes de piedra por división	POR EL ESTE. - Camino público definido en 19,33 m
CABECERA Terrenos de Victor Jiménez tomando como línea de demarcación cuatro metros de terreno midiendo desde el camino vecinal que conduce desde el rio al sitio san Vicente	POR EL SUR con la vía pública en 20.39 m.
postes de piedra por división.	DOD HY OFICIAL
COSTADO Terrenos de Ulpiano	POR EL OESTE con terrenos
Lucas Martínez cercas de piñón por	del señor Luis Martínez Briceño
división	en 18.32 m.



SUPERFICIE DEL TERRENO CALCULADO 0.0400 ha.

Que, mediante Informe de Inspección, de fecha 27 de marzo 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 conflictos de linderos. Sin embargo, en el existe un camino Público de dimensiones variables. Según indican las propiedades herederas por este costado se pretende ampliar una vía carrozable y aun no se ha concretado dicha afectación que de momento se está socializando. **CONCLUSIONES.** – los linderos y dimensiones del predio "PEDIO SAN VICENTE DEL RIO", 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 "SAN VICENTE DEL RIO" de propiedad del Sr. LUIS AMABLE RIVAS MARTÍNEZ, mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio Nº 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 el señor Richard John Bravo Imaicela y el señor 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 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:

gab



PRIMERO:

DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad del Sr. RIVAS MARTÍNEZ, LUIS AMABLE, del predio denominado "SAN VICENTE DEL RIO" con clave catastral: 1109020150018, ya que en la misma describe una cabida de terreno en escrituras de (20 m2), sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de (0.0400 ha), por lo tanto, existe un EXCEDENTE DE TERRENO 0.0380 ha.

SEGUNDO:

REGULARIZAR la Escritura de Compraventa, de propiedad del Sr. RIVAS MARTÍNEZ, LUIS AMABLE, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: POR EL NORTE.- con terrenos del señor Luis Martínez en 10.70 m, y con terrenos de la señora Carmen Benigna Encarnación Jaramillo en 11,00 m. POR EL ESTE.- Camino público definido en 19,33 m. POR EL SUR.- con la vía pública en 20.39 m. POR EL OESTE.- con terrenos del señor Luis Martínez Briceño en 18.32 m. Dando una SUPERFICIE DEL TERRENO = 0.0400 ha.

TERCERO:

ESTABLECER el avaluó del excedente en MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 17/100 (\$ 1.546,17 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 y de Concejo 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 veintiocho días del mes de abril del año dos mil veinticinco. - Comuníquese y Cúmplase.

Ing. Mahrique Darwin Díaz Moreno

ALCALDÉ DEL DEL CANTÓN PALTAS

Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacis

PROCURADOR SINDICÓ DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS