



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA
NRO. 034-A-GADC-PALTAS-2025**

Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

CONSIDERANDO:

- Que,** el Art. 76, numeral 7, literal l), de la Constitución de la República, determina: *“(...) Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados, se considerarán nulos. (...)”*.
- Que,** el Art. 82 de la Norma Suprema, señala: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*.
- Que,** el artículo 226 de nuestra carta magna, menciona: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley”*.
- 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.”*



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

“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, 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), prescribe: *“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 artículo 481 del Código ibídem, 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*

Jat



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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 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, 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, 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.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, 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, 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, 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

Jab.



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

hectárea para el sector rural; certificación emitida por la Coordinación de Avalúos y Catastros del GAD de Paltas.

Cálculo del valor del excedente: $CVE = (SC - ST) \times VU(m^2/ha) \times 25^*1000$
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, con fecha 27 de junio del 2025, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastro, certifica que el predio de clave catastral Nro. 11090201040140010001, ubicado en la Ciudadela 25 de Junio, perteneciente a la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, catastrado a nombre del señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, tiene una área de **600,56 m²** y un avalúo de \$ **11.409,95**.

Que, mediante certificado Nro. 998, de fecha 27 de junio del 2025, 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 Liquidación de la Sociedad, celebrada en la ciudad de Catacocha, el día 23 de diciembre del 2024, ante el Mgs. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, Notario Público Segundo del cantón Paltas, se le otorga al señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, La Hijuela Nro. Dos, la misma que radica sobre un lote de terreno en la calle "T" y calle "4" de la Cooperativa 25 de Junio, sitio Conzacola, con clave catastral Nro. 11090201040140010001, cuya área total de terreno es de **486.17 m²**, misma que se encuentra debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **160** de inscripción y número **226** de repertorio, de fecha 07 de marzo del 2025.

Que, mediante solicitud de servicios N° 000015522, de fecha 14 de julio del 2025, el señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, portador de la cedula de ciudadanía Nro. 1103548911, de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil divorciado, mayor de edad, domiciliado en la Ciudadela 25 de Junio, parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, solicita la regularización de su predio bajo la figura de Excedentes, debido a que la propiedad no cuenta con el área correcta.

Que, mediante título de crédito de impuesto predial del año 2025, justifica que el bien inmueble, con clave catastral Nro. 11090201040140010001, objeto de esta regularización se encuentra cancelado.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante **declaración juramentada**, de fecha 19 de agosto del 2025, celebrada ante el Mgs. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, Notario Público Segundo del cantón Paltas, el señor CARLOS CRISTÓBAL PINEDA MACAS, portador de la cedula de ciudadanía Nro. 1103548911, de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil divorciado, declara bajo juramento que es propietario de la cuota parte, que radica sobre un lote de terreno en la calle "T" y calle "4" de la Cooperativa 25 de Junio, ubicado en el sitio Conzacola, el cual fue adquirido por liquidación de la Sociedad Conyugal, mediante escritura, celebrada en la ciudad de Catacocha, el día 23 de diciembre del 2024, ante el Mgs. Xavier Alejandro Arciniegas Becerra, Notario Público Segundo del cantón Paltas e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Paltas, bajo el número **160** de inscripción y número **226** de repertorio, de fecha 07 de marzo del 2025.

Que, mediante Resolución EXC- 017-2025, de fecha 27 de agosto del 2025, la Junta de Ornato y Patrimonio, presidida por el Ing. Marco Díaz Andrade, en calidad de Presidente y el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación del GAD-PALTAS, certifican que en Sesión Ordinaria Nro. 010 de la Junta de Ornato y Patrimonio, realizada el 21 de agosto del 2025, se RESUELVE: **APROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES**, del predio con clave catastral 11090201040140010001, ubicado en la parroquia Lourdes, Ciudadela 25 de junio, con un área de terreno de **579.40 m2**.

Que, con fecha 01 de septiembre del 2025, el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio a nombre del señor CARLOS CRISTÓBAL PINEDA MACAS, con clave catastral 11090201040140010001, ubicado en la Ciudadela 25 de junio, de la parroquia Lourdes, cantón paltas, provincia de Loja, de acuerdo a la Planificación, la propiedad **NO TIENE AFECTACIÓN** alguna en planes y proyectos por efectuarse por la municipalidad.

Que, con INFORME TÉCNICO PREVIO A LA ADJUDICACIÓN DE EXCEDENTES POR PARTE DEL GADC DE PALTAS, suscrito por el Arq. David Augusto Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico e Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, determinan que la superficie actual del terreno establecida en el plano oficial es de **579.40 m2**, misma que está dentro del rango moderado de diferencia, lo que determina que se trata de un EXCEDENTE DE TERRENO, lo cual se justifica con el siguiente cuadro comparativo:

Jab



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

| LINDEROS DE LA ESCRITURA | LINDEROS DEL PLANO OFICIAL |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| NORTE: Con la calle número 4, en una extensión de 29,60 m | NORTE: Con la calle número 4, en una extensión de 32,90 m |
| SUR: Con el Sr. Yaguana Saritama Raúl Belisario, en una extensión de 16,30 m | SUR: Con el Sr. Yaguana Saritama Raúl Belisario, en una extensión de 20,30 m |
| ESTE: Con la calle "T", en una extensión de 18,50 m | ESTE: Con la calle "T", en una extensión de 18,86 m |
| OESTE: Con la calle número 20, en una extensión de 25,20 m | OESTE: Con la calle número 20, en una extensión de 26,84 m |

Asimismo, manifiestan que el EXCEDENTE DE TERRENO es de **93,23 m²**, cuyo avalúo de excedente asciende a \$ **1.771,37**.

Que, a través del Informe de Inspección, de fecha, 18 de junio del 2025, el Ing. Carlos Chamba Paladines, Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, concluye que los linderos y dimensiones del lote Nro. 83, después de la realizada la inspección el trámite es de completa procedencia. Por lo que recomienda: *"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 DEL SUELO DEL CANTÓN, PUGS, Excedentes a diferencia de ellas de lotes, proceder con el trámite de regularización del predio de propiedad del señor CARLOS CRISTÓBAL PINEDA MACAS mediante el proceso respectivo.*

Que, con oficio N° **072-DP-GADCP-2025**, de fecha 01 de septiembre del 2025, el Arq. David Guerrero Minga, Director de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD del cantón Paltas e Ing. Carlos Chamba Paladines Técnico de Avalúos y Catastros del GAD del cantón Paltas, remiten al Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada por el señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, adjuntando informes de pertinencia, informe de inspección y demás documentos habilitantes, recomendando emitir la respectiva resolución de adjudicación, conforme lo dispone el artículo 282 de 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.

Que, se han cumplido con los requisitos y el procedimiento administrativo respectivo, y de conformidad a lo establecido en el artículo 282 de 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, por ende, le corresponde a la máxima autoridad el emitir la resolución Administrativa de regularización



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

de excedentes de área, sin alterar ninguna figura dentro de la escritura de propiedad y de terceros.

En uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales

RESUELVE:

Art. 1.- DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad del señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, del lote terreno, ubicado en la calle "T" y calle "4" de la Cooperativa 25 de Junio, sitio Conzacola, parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, con clave catastral Nro. 11090201040140010001, ya que en la misma describe una cabida de terreno en escrituras de **486.17 m²**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **579,40 m²**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO** de **93,23 m²**.

Art. 2.- REGULARIZAR la Escritura Pública adquirida por Liquidación de la Sociedad Conyugal, a nombre del señor Carlos Cristóbal Pineda Macas, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE:** Con la calle número 4, en una extensión de 32,90 m; **POR EL SUR:** Con el Sr. Yaguana Saritama Raúl Belisario, en una extensión de 20,30 m; **POR EL ESTE:** Con la calle "T", en una extensión de 18,86 m; y **POR EL OESTE:** Con la calle número 20, en una extensión de 26,84 m; dando una superficie total del terreno de **579,40 m²**.

Art. 3.- ESTABLECER el avalúo del excedente en **MIL SETECIENTOS SETENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 37/100 (\$ 1.771,37)**.

Art. 4.- 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 pública 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.

Art. 5.- 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.

Art. 6.- 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.

Jab



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Art. 7.- REALIZAR desglose del trámite, para que la Coordinación de Avalúos y Catastros proceda a realizar la actualización de catastro y repose la copia en dicho departamento.

Art. 8.- 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;

Art. 9.- NOTIFICAR con la presente resolución al interesado, a la Dirección de Planificación y Desarrollo Estratégico, Unidad de Avalúos y Catastros; y Dirección Financiera del GADCP, para los fines de Ley.

Art. 10.- 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 16 días del mes de septiembre del dos mil veinticinco.

Comuníquese y Cúmplase.


Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL GAD CANTÓN PALTAS

Elaborado por:


Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacis
PROCURADOR SINDICO DEL GAD DEL CANTÓN PALTAS

