



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

RESOLUCION ADMINISTRATIVA
NRO. 048-A-GADC-PALTAS-2025

REGULARIZACIÓN DE TERRENO POR EXCEDENTE DE MEDIDAS

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



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 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



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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



ALCALDIA

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

$VU(m^2/ha)$ = Valor unitario en dólares del metro cuadrado/hectáreas del predio.

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

Que, mediante solicitud de servicios, de fecha 10 de noviembre de 2025, el señor Rosa Edit Suarez Celi, con número de cedula 1709044448, solicita la regularización de su terreno por el trámite de excedentes.

Que, en la ciudad de Catacocha, cabecera del cantón Paltas provincia de Loja, con fecha 26 de abril de 2006, ante la notaría primera del cantón Paltas, los esposos JUAN ALBERTO SUÁREZ TORRES, MELVA CLODOMIRA CELI REQUELME, venden a la señorita ROSA EDIT SUÁREZ CELI, la totalidad del terreno denominado PLAYAS descrito en la cláusula segunda de la escritura de la parroquia Catacocha , cantón Paltas, provincia de Loja, con una **cabida aproximada de 1 hectárea**; escritura Pública de COMPRAVENTA se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón Paltas, bajo el número **091 de inscripción y 138 de repertorio** de fecha 26 de abril del 2006.

Que, el tesorero municipal certifica que la señora Sra. ROSA EDIT SUAREZ CELI; **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 1109010130044 se encuentra cancelado.

Que, la señora Sra. ROSA EDIT SUAREZ CELI, mediante escritura de declaración juramentada, declara bajo juramento que el presente trámite de excedente, *no afecta a propiedades municipales, ni ha propiedades de terceros.*



PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, mediante **RESOLUCIÓN EXC- 031-2025**, en Sesión Ordinaria N.-014 de la junta de ornato y Patrimonio, realizada el 20 de noviembre de 2025, se **RESUELVE: APPROBAR LOS PLANOS DE EXCEDENTES** del predio de la Sra. Rosa Edad Suarez Celi, con clave catastral 1109010130044, ubicado en el sector Playas Alto, Pertenciente a la parroquia Catacocha, quedando con un área CUERPO 1 de 0,2545 ha CUERPO de 1.6134 ha y CUERPO 3 de 8.1406 ha; área total de **10.0085 ha.**

Que, por medio de la Certificación de Avalúo Catastral, de fecha 10 de noviembre de 2025, el Ing. Carlos Chamba, Técnico de Avalúos y Catastro, emite el *certificado del predio denominado PLAYAS ALTO, a nombre SUAREZ CELI ROSA EDIT, ubicado en la Parroquia Catacocha, sector Playas; de clave catastral Nro. 1109010130044, con lo siguientes detalles de valoración; Superficie Predio en ha: 10.857 ha; Avalúo de construcciones: \$ 0,00; Avalúo del Predio: 7.718,36.*

Que, con fecha 02 de diciembre de 2025, el Arq. Adriana Criollo Astudillo, directora de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio a nombre de la Sra. ROSA EDIT SUAREZ CELI, con clave catastral N° **11090101300447**, ubicado en el sector Playas Alto, 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, la propiedad de la Sra. Rosa Edit Suarez Celi, ubicado en la parroquia Catacocha, sector Playas Alto, tiene una extensión de terreno en escritura de **1.00 ha.**; según el certificado catastral, consta con el número catastral Nro. 110901-013-0044, con un área de terreno: **10.8563 ha.**; con un avalúo catastral del predio 2025 de \$7.718,36. Del plano oficial y las afectaciones al predio menciona que tiene una superficie útil de terreno en el plano oficial de **10.0085 ha.** Según datos comparativos de los linderos y dimensiones descriptos en la escritura pública, en la planimetría y 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, según el **INFORME DE INSPECCIÓN**, en el que estuvieron presentes los señores: Rosa Edit. Suarez Celi propietaria; Sra. Luz Angélica Serrano Quevedo (Colindante); Patricio Encarnación Ludeña (Colindante); Sr. José Pedro Encarnación Encarnación (Colindante); Sr. Richard Patricio Pacheco Vivanco (Guía de campo); Ing. Carlos Chamba Paladines (Técnico de avalúos); mencionan que según inspección no se observan anomalías en las linderas con los vecinos colindantes. determinándose a su vez la NO existencia de problemas por linderos con sus contiguos; concluyen que los linderos y dimensiones del predio "PLAYAS" 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 excedentes; recomendando que con base a los art. 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 o diferencia de Lotes, proceder con el trámite de regularización del predio



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

"PLAYAS", de propiedad de la Sra. ROSA EDIT SUAREZ CELI, mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio N° **103-DP-GADCP-2025**, de fecha 02 de diciembre del 2025, la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Directora de Planificación y Desarrollo Estratégico del GAD del cantón Paltas y el 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 **ROSA EDIT SUAREZ CELI**, 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 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 de la señorita **ROSA EDID SUAREZ CELI**, del predio denominado en "**PLAYAS ALTO**" con clave catastral: **1109010130044** ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **(1.00 ha)**, sin embargo, se evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **(10.0085 ha)**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 9.0085 ha**.

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escritura de Compraventa, propiedad de la señorita **ROSA EDID SUAREZ CELI**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **CUERPO 1: POR EL NORTE**: con la Franja de protección del río Playas, con una extensión de **195.08 m.**; **POR EL SUR**: con el camino público (3.50 m) con una extensión de **211.85 m.**; **POR EL ESTE**: con propiedad de la señora Mirian Carmen Vivanco Riofrio, con una extensión de **19.45 m.**; **POR EL OESTE**: con propiedad de la señora Maribel Esperanza Encarnación Ludeña y Patricio Encarnación Ludeña, con una extensión de **2.74 m.** **CUERPO 2: POR EL NORTE**: Camino público (3.50 m) con una extensión de **100.04 m.**; **POR EL SUR**: con propiedad del señor Francisco Santiago Encarnación Calero, con una extensión de **72.89 m.** **POR EL ESTE**: con propiedad del señor José Pedro Encarnación Encarnación con una extensión de **71.52 m.**, con la Vía pública de Playas a Playas Alto (8.00 m) con una extensión de **210.78 m.** **POR EL OESTE**:

[Firma]



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

con la Hondonada seca (5.00 m) con una extensión de **176.80 m.** **CUERPO 3: POR EL NORTE:** con la vía pública que conduce de Playas a Playas Alto (8.00 m), con una extensión de **229.07 m.** **POR EL SUR:** con propiedad del señor Hugo Marino Quevedo, con una extensión de **103,74 m.**; con la propiedad del señor Julio Higinio Ludeña Serrano, con una extensión de **73.01 m.** y con propiedades de los Herederos de Segundo Ochoa, con una extensión de **31,12 m.** **POR EL ESTE:** con la Franja de protección de la Quebrada Sin Nombre (15.00 m) con una extensión de **334.68 m.**; **POR EL OESTE:** Con la Vía pública de Playas a Playas Alto (8.00 m) con una extensión de **472.42 m.**, dando una cabida total de **10.0085 ha.**

TERCERO: **ESTABLECER** el avalúo del excedente en **SEIS MIL CUATROCIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 68/100 CENTAVOS DE DÓLAR (\$ 6.404,68 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;

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.

DÉCIMO: **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.

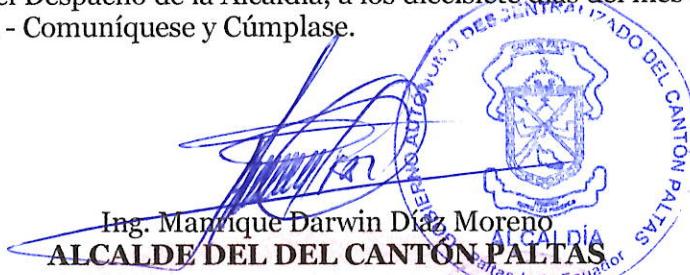


PALTAS

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Dado y firmado en el Despacho de la Alcaldía, a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil veinticinco. - Comuníquese y Cúmplase.



Ing. Marique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL DEL CANTÓN PALTAS



Elaborado Por: Abg. Manolo Efrén Jiménez Villacis
**PROCURADOR SINDICO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS**