



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA
NRO. 049-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”*



ALCALDIA

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

(G)



ALCALDIA

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, 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



ALCALDIA

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.

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

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



ALCALDIA

Que, mediante solicitud de servicios Nº **000000988**, de fecha 28 de agosto de 2025, el señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos** portador de la cédula de ciudadanía **1100448925**, domiciliado en el cantón **Paltas**, parroquia Lourdes, barrio "LA SUPA", solicitando el análisis técnico levantamiento planimétrico.

Que, en la ciudad en la ciudad de Catacocha, cabecera del cantón Paltas, Provincia de Loja, República del Ecuador, el día jueves dieciocho de noviembre del dos mil diez; en la Notaría segunda del Cantón Paltas, los cónyuges señores José Benigno Asael Carrillo Guamán y Delia Marina Ambuludi Gualán vende al señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos**, de estado civil casados; venden un predio rústico denominado "LA SUPA" así como un pequeño lote ubicado en el mismo sitio, jurisdicción de la parroquia Lourdes, Cantón Paltas, Provincia de Loja, República del Ecuador, - Lote de terreno que tiene un área aproximada de **cincuenta metros cuadrados** Venta que se hace sin reserva de ninguna clase. En la escritura Pública de COMPRAVENTA se encuentra debidamente inscrita en el registro de la propiedad del cantón paltas, bajo el número 037 de inscripción y bajo el número 0053 de repertorio de fecha 21 de enero del año 2011.

Que, con fecha 10 de noviembre de 2025, el tesorero municipal certifica que el señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos; 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 1109020162618, se encuentra cancelado.

Que, el día seis de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante **declaración juramentada**, ante el Mgs. XAVIER ALEJANDRO ARGINIEGAS BECERRA, NOTARIO SEGUNDO DEL CANTON PALTAS, el señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos** declara que "soy propietario de un predio rústico denominado "LA SUPA", así como un pequeño lote ubicado en el mismo sitio, jurisdicción de la parroquia Lourdes, cantón Paltas, provincia de Loja, - DOS que no AFECTAN PROPIEDAD MUNICIPAL, NI DE TERCEROS CON OCASIÓN DE LA REGULARIZACIÓN QUE SE SOLICITA.

Que, mediante **Resolución EXC- 032-2025** de fecha 28 de noviembre 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 la Arq. Adriana Criollo Astudillo, Director de Planificación del GAD-PALTAS, certifican que en *Sesión Ordinaria N. 014 de la Junta De Ornato y Patrimonio, realizada el 20 de noviembre de 2025, se RESUELVE: APROBAR LOS PLANOS DE*



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

EXCEDENTES, del predio de propiedad del señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos**, con clave catastral **1109020162618**, denominado LA SUPA, ubicado en el sector la supa perteneciente a la parroquia Lourdes, quedando con un área de 0.1700 ha;

Que, por medio de la Certificación de Avaluó Catastral, de fecha 10 de noviembre de 2025, el Ing. Carlos Chamba, Técnico de Avalúos y Catastro, emite el certificado del predio denominado LA SUPA, a nombre **ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COBOS**, ubicado en la Parroquia Lourdes, sector La Supa; de clave catastral Nro. **1109020162618**, con lo siguientes detalles de valoración: Avaluó del terreno: **\$2.478,74**; Superficie Predio en ha: **0,264**; Avaluó de construcciones: **\$ 0,00**; Superficie de construcciones en m² **0**; Avaluó del Predio: **\$2.478,74**.

Que, con fecha 11 de diciembre de 2025, la Arquitecta Adriana Criollo Astudillo, directora de Planificación y Desarrollo Estratégico, certifica que el predio a nombre del señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos**, con clave catastral N°. **1109020162618**, ubicado en el sector La Supa, perteneciente a la parroquia Lourdes, perteneciente al cantón Paltas, de acuerdo a la Planificación, la propiedad NO TIENE AFECTACIÓN..."

Que, con INFORME TÉCNICO previo a la ubicación de excedentes por parte del GADC de Paltas proceso de excedentes, para regular el excedente de la propiedad del Sres. **SRES. ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COBOS Y OLGA MARÍA TORRES COBOS**; Antecedentes. De la escritura pública celebrada en la ciudad de Catacocha, cabecera del Cantón Paltas, provincia de Loja, Republica del Ecuador al 18 de noviembre de 2010, en la Notaria Segunda de Pallas, los Sres., **JOSÉ BENIGNO ASAEL CARRILLO Y DELIA MARINA AMBULUDI GUAMAN**, venden al Sr, **ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COSOS** de estado civil casado, un predio denominado LA SUPA, así como un pequeño late ubicado en el mismo sitia, jurisdicción de la parroquia Lourdes, Cantón Paltas, con una cabida de 50 metros cuadrados aproximadamente; del Certificado catastral se desglosa que el predio rural: "LOTE LA SUPA", con código catastral N° **110902-016-2618**, tiene un área de terreno de **0.2636 ha.**; y en el **PLANO OFICIAL** determinan las siguientes dimensiones: **POR EL NORTE**: Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 135.09 m **POR EL ESTE**: Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m) en 28.04 m. **POR EL SUR**: Camino público San Pedro - La Supa (6.00 m) en 156.75 m **POR EL OESTE**: Sra. Mariana de Jesús Guamán Condoy en 30.34 m. **SUPERFICIE DEL, TERRENO ÚTIL EN EL PLANO OFICIAL**: **0.1700 ha**.



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

Que, con **INFORME DE INSPECCIÓN**, de fecha, jueves, 04 de septiembre de 2025,: los Sres: Andrés Benjamín Cobos Cobos y Olga María Torres Cobos (propietarios); Arq. Julio Paladines Balcázar (Proyectista); Cristina I. Chamba Zhingre (Colindante); mencionando que según la inspección no se observan 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; recomendando 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 “**LOTE LA SUPA**”, de propiedad del Sres. **ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COBOS Y OLGA MARÍA TORRES COBOS** mediante el proceso respectivo.

Que, con oficio N°**106-DP-GADCP-2025** de fecha 9 de diciembre de 2025, el Arq. Adriana Criollo Astudillo, Director de Planificación del GAD-PALTAS, y el Ing. Carlos Chamba Paladines Coordinador de Avalúos del Gad de Paltas, remiten al Ing. Manrique Darwin Diaz Moreno Alcalde de Paltas, una carpeta con documentación presentada el señor **Andrés Benjamín Cobos Cobos** 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:

PRIMERO: DETERMINAR la existencia de un excedente en la escritura de propiedad de los señores **ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COBOS Y OLGA MARÍA TORRES COBOS**, del predio denominado en “**LOTE LA SUPA**” con clave catastral: **1109020162618**; ya que en la misma describe una **cabida** de terreno en escrituras de **50 metros cuadrados = 0.0050 ha.**; sin embargo, se



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

evidencia en el actual levantamiento planimétrico una superficie de terreno de **0.1700 ha.**, por lo tanto, existe un **EXCEDENTE DE TERRENO 0.12 ha.**

SEGUNDO: REGULARIZAR la Escritura de Compraventa inscrita bajo el N° **037, y 0053** de repertorio, de fecha 21 de enero del 2011, de los señores **SRES. ANDRÉS BENJAMÍN COBOS COBOS Y OLGA MARÍA TORRES COBOS**, cuyos linderos a partir de la presente fecha serán los siguientes: **POR EL NORTE**. - con la Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m.) en **135.09 m.**; **POR EL ESTE**. - Con la Franja de Protección de la Hondonada seca (5.00 m.), en **28.04 m.**; **POR EL SUR**. - con el camino público de San Pedro a la Supa (6.00 m.) en **156 m.**; y **POR EL OESTE**. - con la Sra. Santa Marianita de Jesús Guamán Condoy en **30.34 m.** dando una cabida total de **0.12 ha.**

TERCERO: ESTABLECER el avalúo del excedente en **MIL CIENTO VEINTIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON 41/100 (\$ 1.128,41 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;



PALTAS
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO

ALCALDIA

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.

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



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

