

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 211-PS-GADMCC-2026

Julio Manuel Guaminga Anilema

ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 determina que: Se reconoce y garantizará a las personas: “El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley, en su numeral: 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”; y en su numeral 2.- “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón. En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”;

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: “El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”.

Que, el artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal c) determina que es función de la Municipalidad establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;



Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad planificar junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, 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, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal b) establece que es competencia exclusiva de la Municipalidad ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que en las subdivisiones y fraccionamientos que requieran una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías y áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregados al gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano por una sola vez como bienes de propiedad y uso público. La planificación municipal determinará que al menos el cincuenta por ciento (o el quince por ciento) del área útil urbanizable del terreno o predio se destinará a áreas verdes y equipamiento comunitario. Las tierras rurales que se dividan para partición hereditaria, donación o venta no están incluidas en esta entrega, siempre y cuando no se usen para urbanización o lotización.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Título IX DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS GOBIERNOS METROPOLITANOS Y MUNICIPALES, Capítulo II Fraccionamiento de Suelos y Reestructuración de Lotes, Sección Primera, Artículos 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476 y 479 determinan las formas de gestión del suelo mediante las figuras de fraccionamiento y reestructuración, sean estas agrícolas o urbanas, así como limitaciones y sanciones aplicables con respecto a la división de suelos sin contar con las correspondientes autorizaciones municipales.

Que, el artículo 57 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo determina que, el fraccionamiento, partición o subdivisión, son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso de que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, los señores Cunduri Guamán Ricardo con C.C. 0600094296 y su cónyuge Cunduri Muñoz Martina con C.C. 0601349905; ecuatorianos, mayores de edad, comparecen ante el Arq. Milton Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC y exponen: "... La presente tiene la finalidad de solicitar de la manera más comedida **"AUTORICE A QUIEN CORRESPONDA REVISAR Y APROBAR EL TRABAJO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL DEL PREDIO DENOMINADO SAN JOSE B1"**, ubicado en el sector DE SAN JOSÉ DE TANQUIS, de la parroquia COLUMBE, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados".

Que, mediante **INFORME TÉCNICO – 008–2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 28 de mayo del año 2026, elaborado por Arq. Johnatan Cristian Yautibug Chicaiza – Analista de Avalúos, Catastros y Estadísticas 2 del GADMCC; Revisado por la Arq. Zoila María Shagñay Pucha – Especialista de Avalúos, Catastros y Estadísticas del GADMCC, y aprobado por el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC; en el cual consta: "... Por petición mediante Oficio No. S/N, de fecha 19 de mayo de 2026, suscrito por los propietarios señores Cunduri Guamán Ricardo y cónyuge Cunduri Muñoz Martina, del predio ubicado en el Sector de SAN JOSÉ DE TANQUIS, parroquia COLUMBE, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados". 1.- **DATOS TÉCNICOS**; 2.- **SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE**: El terreno que se encuentra ubicado en **SUELO RURAL**, sector **COMUNIDAD SAN JOSE DE TANQUIS**, parroquia **COLUMBE** según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 42131.25 m²**, **Clave catastral**: 0603525103085063000; 3.- **SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030**. Suelo de producción en la Parroquia Columbe, se destaca un suelo de producción que abarca el 57,48% de su extensión total,



comprendiendo un área de 9.443,59 hectáreas. En este espacio, se encuentran diversos tipos de terrenos, tales como pastizales, cultivos, mosaicos agropecuarios y plantaciones forestales, lo que le convierte en un lugar de gran importancia para la actividad agrícola y ganadera local. 4.- **PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN**; 5.- **CUADRO DE ÁREAS**; 6.- **TASA ADMINISTRATIVA**, **CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE**; 7.- **ANEXO**, Planimetrías, Línea de fábrica 0014866. Por lo expuesto, la **SUBDIVISIÓN**, técnicamente es **VIABLE**, por lo tanto, es procedente continuar con el trámite de aprobación”.

Que, mediante Memorando No. GADMCC-DOT-2026-0933-M, de fecha 29 de mayo del 2026, el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC, comparece ante el señor Alcalde y en su parte pertinente expone: “... *Expresando un cordial saludo. Por medio del presente, me permito adjuntar el Informe Técnico-008-2026, con el cual se emite la vialidad técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial, del trámite de SUBDIVISIÓN a favor de los señores Cunduri Guamán Ricardo con C.C. 0600094296 y su cónyuge Cunduri Muñoz Martina con C.C. 0601349905, más toda la documentación habilitante. Por lo expuesto; solicito que se remita la documentación a Procuraduría Sindica para que continúe con los trámites correspondientes.*”

Por los antecedentes expuestos en uso de las atribuciones que faculta la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y las Normas legales conexas, la máxima autoridad municipal:

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar y autorizar la subdivisión predial del predio inscrito en el Registro de la Propiedad según Ficha Registral 39126, a nombre de los señores Cunduri Guamán Ricardo con C.C. 0600094296 y su cónyuge Cunduri Muñoz Martina con C.C. 0601349905; ubicado en **SUELO RURAL, Sector COMUNIDAD SAN JOSE DE TANQUIS**, de la Parroquia **COLUMBE**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 42131,25 m²**. Dejando a salvo el derecho de terceros.

Artículo 2.- La subdivisión del inmueble que se autoriza se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos que deberán ser aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del GADMC Colta, para tal efecto la Ficha Registral; el Certificado de Ejes Viales; el Certificado de Uso de Suelo; Línea de Fábrica; y el Informe Técnico, junto con la presente resolución Administrativa serán protocolizados en una de las notarías públicas del cantón e inscritos en el Registro de la propiedad para los efectos legales respectivos.

Artículo 3.- El bien inmueble objeto de la presente subdivisión se encuentra ubicado en **SUELO RURAL**, Sector **COMUNIDAD SAN JOSE DE TANQUIS**, de la Parroquia **COLUMBE**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 42131,25 m²**, con **Clave catastral: 0603525103085063000**.

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
Propietarios	CUNDURI GUAMAN RICARDO C.I: 0600094296 CUNDURI MUÑOZ MARTINA C.I: 0601349905	
Dirección del predio	LOTE B1 – SAN JOSE DE TANQUIS	
Tipo de documento	COMPRVENTA	
Notaria	NOTARIA SEGUNDA – RIOBAMBA	
Fecha de protocolización	11 de noviembre de 1971	
Fecha de inscripción	26 de marzo de 1972	
No. de inscripción	43 – FR/39126	
Posesión efectiva	NO	
MARGINACIONES		
Propietarios	CUNDURI GUAMAN RICARDO C.I: 0600094296 CUNDURI MUÑOZ MARTINA C.I: 0601349905	
Dirección del predio	LOTE B1 – SAN JOSE DE TANQUIS	
Tipo de documento	COMPRVENTA	
Notaria	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta	
Fecha de protocolización	23 de marzo de 2022	
Fecha de inscripción	23 de marzo de 2022	
No. de inscripción	43 – FR/39126	
Posesión efectiva	NO	
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA		
Sector	SAN JOSE DE TANQUIS	
Nombre del predio	"LOTE B1"	
	Dimensión	Nombre
NORTE	41.61m 5.11m 46.39m 60.00m 60.00m 60.00m 60.00m 60.00m 58.37m	VICENTE CUNDURI
SUR	28.78m 16.28m	LOTE B2
ESTE	9.60m 6.60m 3.00m 90.00m 14.25m	CAMINO PÚBLICO CARRETERA PANAMERICANA
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA ACTUAL		
Sector	SAN JOSE DE TANQUIS	
Nombre del predio	"LOTE B1"	

	Dimensión	Nombre
NORTE	11.61m 51.50m 60.00m 60.00m 60.00m 60.00m 60.00m 58.37m	VICENTE CUNDURI
SUR	415.05 m	FABIAN MORAL S
ESTE	100.20 m	CAMINO PÚBLICO
OESTE	107.25 m	CARRETERA PANAMERICANA
DATOS EN PLANIMETRÍA (línea de fábrica ACTUAL)		
DETERMINACION EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA		
Área en Escritura	42131.25 m2	100.00%
Área en Planimetría	42131.25 m2	100.00%
Área de diferencia	-----	-----

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 5 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones:

Clave catastral	0603525103085063000
La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 5 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones	

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1	--	5424.29 m2 ✓
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	VICENTE CUNDURI	(46.18 m, 16.88 m) 63.06 m ✓
SUR	CAMINO PRIVADO TIPO IV	53.93 m ✓
ESTE	LOTE N° 2	95.64m ✓
OESTE	CARRETERA PANAMERICANA	93.43 m ✓

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2	--	6516.88 m2 ✓
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	VICENTE CUNDURI	(43.11 m, 26.88 m) 69.99 m ✓
SUR	CAMINO PRIVADO TIPO IV	70.00 m ✓
ESTE	LOTE N° 3	95.51m ✓
OESTE	LOTE N° 1	95.64m ✓

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 3	--	6484.10 m2 ✓
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	VICENTE CUNDURI	(33.12 m, 36.88m) 70.00 m ✓
SUR	CAMINO PRIVADO TIPO IV	70.00 m ✓
ESTE	LOTE N° 4	94.50m ✓
OESTE	LOTE N° 2	95.51 m ✓

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 4	--	7314.63 m2 ✓
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA

NORTE	VICENTE CUNDURI	(23.11 m, 56.89m)	80.00 m
SUR	CAMINO PRIVADO TIPO IV		80.00 m
ESTE	LOTE N° 5		93.59 m
OESTE	LOTE N° 3		94.50 m

CUADRO DE LINDEROS		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 5	--	12244.06 m ²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	VICENTE CUNDURI	(3.11m, 60.00m, 58.37m) 121.48 m
SUR	FABIAN MORALES	123.54 m
ESTE	CAMINO PÚBLICO	100.20 m
OESTE	LOTE N°4, CAMINO PRIVADO TIPO IV	102.59 m

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE AFECTACIONES:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJES%
AREA LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO	42131.25 m ²	100.00%
AFECTACIÓN POR PROYECCIÓN DE VÍA	4147.29 m ²	9.84%
AREA UTIL TERRENO	37983.96 m ²	90.16%
AREA UTIL PARA SUBDIVIDIR	37983.96 m ²	90.16%

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL
LOTE 1	5424.29 m ²
LOTE 2	6516.88 m ²
LOTE 3	6484.10 m ²
LOTE 4	7314.63 m ²
LOTE 5	12244.06 m ²
ÁREA TOTAL LOTES	37983.96 m ²

OBSERVACIONES GENERALES	Se deberá dar cumplimiento a lo establecido el predio debe respetar un retiro total 30.00 metros desde el eje de la vía estatal. Este se compone de una franja de protección de 25.00 metros, mas un retiro adicional de 5.00 metros en el cual se prohíbe cualquier tipo de construcción. Vía 1 (tipología: autopista y vías de carácter estratégico) 36 m (18 m a cada lado del eje de la vía) derecho de vía + 2m (a cada lado de la vía) propiedad restringida.
-------------------------	---

Artículo 6. La subdivisión predial deberá registrarse bajo las siguientes normas:

6.1.- Previo a la entrega de la Resolución Administrativa es obligación y responsabilidad de los interesados cumplir con todos los requisitos, necesariamente deberán justificar el pago por concepto de compensación ya sea de área verde o trámite administrativo según corresponda, sin este pago no se podrá entregarse la resolución administrativa para la respectiva protocolización.

TASA ADMINISTRATIVA

	ÁREA TOTAL	AVALUO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lote	37983.96 m2	TERRENO: \$ 19520.44	\$ 390.41	\$ 390.41

CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE

Para proceder con la elaboración del Informe Técnico se toma en cuenta la base legal establecida en el **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZADO (COOTAD) Art. 424** "Área verde, comunitaria y vías... En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (**15%**) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (**35%**) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una **superficie inferior a tres mil metros cuadrados**, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del **área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral** del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento

comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano".

Art. 470. en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

ZONA RURAL, los predios deberán mantener su tipología PRODUCCIÓN

6.2.- Los Titulares del inmueble tienen el plazo de 60 días a partir de la fecha de entrega o notificación de la presente Resolución Administrativa para su respectiva protocolizar en una de las Notarías del cantón e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.

6.3.- Los Titulares del inmueble deberán cumplir con lo estipulado en el numeral anterior, de lo contrario se suspende la vigencia de la presente Resolución Administrativa, suspensión que será levantada por el señor Alcalde, previo informe de Procuraduría Sindica.

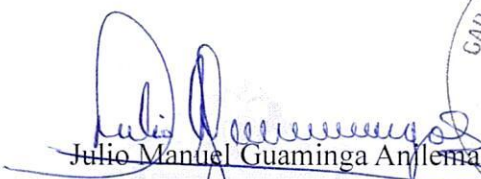
6.4.- Los Titulares del inmueble, se obligan a observar todas y cada una de las regulaciones emitidas por el GADMC Colta, así como también por cada uno de los Departamentos encargados del control y seguimiento, así como la dotación de servicios correspondientes, conforme a las normas legales pertinentes.

Artículo 7.- Los departamentos correspondientes quedan autorizados a continuar con los trámites administrativos pertinentes.



Artículo 8.- La Máxima Autoridad se reserva el derecho de modificar la presente Resolución Administrativa en el momento que, de acuerdo a las circunstancias administrativas, se consideren pertinentes.

Dado y firmado en la alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, a los 05 días del mes de Junio del 2026.


Julio Manuel Guaminga Anilema

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



Elaborado por:	Abg. Jury Lema Chávez. Analista Jurídico del GADMCC.
Revisado y Aprobado por:	Abg. Jorge Lenin Gavilánez Obregón Procurador Síndico del GADMCC.

