



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 222-UPS-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 los Sres. Mejía Guacho Petrona con C.C. 0601341357; Mejía Guacho María con C.C. 0601182892; Mejía Guacho Lorenzo con C.C. 0905383709, responsables del proyecto de subdivisión, el cual en su parte pertinente dice: “se autorice la **subdivisión del predio denominado “COLTA MONJAS” ...**”

Que, mediante Informe Técnico 0027-2025 PARA SUBDIVISIÓN de fecha 18 de noviembre del 2025 elaborado por la Arq. Mónica Guevara Escudero – Técnica de Planificación del GADMCC y Aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo Director de Planificación del GADMCC; en el cual consta: “... *Por petición mediante Oficio No. S/N, de fecha 24 de octubre de 2025, suscrito por los propietarios MEJÍA GUACHO PETRONA; MEJÍA GUACHO MARÍA y MEJÍA GUACHO LORENZO, del predio ubicado en el sector COLTA MONJAS, Parroquia SICALPA, cantón COLTA. 1.- DATOS TÉCNICOS; 2.- SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE: El terreno que se encuentra ubicado en SUELO RURAL, Sector COLTA MONJAS, Parroquia SICALPA según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un ÁREA TOTAL 1155.55 m², Clave catastral: 060302510691311000; 3.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN; 4.- CUADRO DE AREAS; 5.- SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030. El predio se encuentra en SUELO RURAL – RESIDENCIAL RURAL, ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS PARA SUELO RESIDENCIAL RURAL Estos polígonos clasificados como RESIDENCIAL RURAL, se refieren a la existencia de asentamientos humanos agrupados y ubicados en las parroquias de Cajabamba y Sicalpa. Estos núcleos se encuentran alejados de los límites urbanos actuales. Dichos asentamientos muestran procesos parciales o totales de urbanización y cuentan con servicios básicos como agua, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de transporte. Además, los lotes de terreno tienen dimensiones que oscilan entre los 200 m² a 1.900 m² aproximadamente. Los polígonos considerados como residencial Rurales son el asentamiento humano concentrado de Majipamba y Cicalpa Viejo: P17-CV-RR; P16-MJ-RR; 6.- TASA ADMINISTRATIVA, CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE; 7.- ANEXO, Planimetrías. Por lo expuesto, la **SUBDIVISIÓN**, técnicamente es VIABLE, por lo tanto, es procedente continuar con el trámite de aprobación”.*

Que, mediante Informe Técnico 0027-2025 PARA SUBDIVISIÓN de fecha 18 de noviembre del 2025 elaborado por la Arq. Mónica Guevara Escudero – Técnica de Planificación del GADMCC y Aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo Director de Planificación del GADMCC; y de acuerdo con el levantamiento planimétrico



georreferenciado realizado por el Arq. Keven López Quishpe, con registro SENECYT 1019-2021-2347076, presentado como parte de la documentación, se ha determinado que la **SUPERFICIE REAL** del predio es de **1155.55 m²**, existiendo una **DIFERENCIA** de **444.45 m²** con respecto a la superficie que consta en el título de propiedad o escritura es de **1600 m²**.

Que, mediante Memorando No. GADMCC-DP-2025-1378-M, de fecha 20 de noviembre del 2025, el Arq. Carlos Armando Puetate Carrillo, Director de Planificación Territorial del GADMCC, comparece ante el señor Alcalde y en su parte pertinente expone: "... *Expresando un cordial saludo. Por medio del presente, sírvase encontrar adjunto el Informe Técnico -0027-2025, con el cual se emite la viabilidad técnica por parte de la Dirección de Planificación Territorial, del trámite de SUBDIVISIÓN a favor de los herederos del Sr. Mejía Criollo Lorenzo y Sra. Guacho Lema Juana, más toda la documentación habilitante; por lo expuesto solicito que se remita la documentación al área de Procuraduría Síndica para que continúe con los fines consiguientes...*

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 57462, mediante Posesión Efectiva, a nombre de los señores **MEJÍA GUACHO PETRONA con C.C. 0601341357; MEJÍA GUACHO MARÍA con C.C. 0601182892; MEJÍA GUACHO LORENZO con C.C. 0905383709**, ubicado en **SUELO RURAL, Sector COLTA MONJAS**, Parroquia **SICALPA** según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, mediante Informe Técnico 0027-2025 PARA SUBDIVISIÓN de fecha 18 de noviembre del 2025 elaborado por la Arq. Mónica Guevara Escudero – Técnica de Planificación del GADMCC y Aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo Director de Planificación del GADMCC; y de acuerdo con el levantamiento planimétrico georreferenciado realizado por el Arq. Keven López Quishpe, con registro SENECYT 1019-2021-2347076, presentado como parte de la documentación, se ha determinado que la **SUPERFICIE REAL** del predio es de **1155.55 m²**, existiendo una **DIFERENCIA** de **444.45 m²** con respecto a la superficie que consta en el título de propiedad o escritura es de **1600 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; 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 COLTA MONJAS, Parroquia SICALPA** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 1155.55 m²**, con **Clave catastral: 060302510691311000**.

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

1.-DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
Propietarios	MEJIA CRIOLLO LORENZO y su esposa GUACHO LEMA JUANA	
Dirección del predio	COMUNIDAD COLTA MONJAS	
Tipo de documento	COMPRA VENTA	
Notaria	NOTARIA SEGUNDA - COLTA	
Fecha de protocolización	05 de noviembre de 1981	
Fecha de inscripción	17 de noviembre de 1981	
No. de inscripción	1003 – FR/57462	
Posesión efectiva	SI	
MARGINACIONES		
Posesión efectiva 24 2015 – 04- 07		
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA		
Sector	COLTA MONJAS	
Nombre del predio	COLTA MONJAS	
	Dimensión	Nombre
NORTE		Calle pública
SUR		Manuel Sánchez
ESTE		Antonio Chuqui
OESTE		Carretera Panamericana
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA ACTUAL		
Sector	COLTA MONJAS	
Nombre del predio	COLTA MONJAS	
	Dimensión	Nombre
NORTE	30.70m	FLORENTINO GUACHO
SUR	7.25m	MANUEL SANCHEZ
ESTE	64.43m	CARRETERA PANAMERICANA E35
OESTE	60.84m	JOSÉ GUAMÁN
DATOS EN PLANIMETRIA (línea de fábrica ACTUAL)		
DETERMINACION EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA		
Área en Escritura	1.600m2	100%
Área en Planimetría	1.155.55m2	72.22%
Área de Diferencia	444.45m2	27.78%

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 02 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones:

	Área de protección	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1	Área de protección por vía panamericana 239.50m2 Área UTIL 145.68m2	385.18m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	FLORENTINO GUACHO	30.70m
SUR	LOTE 2	25.42m
ESTE	CARRETERA PANAMERICANA SUR E35	14.52m
OESTE	JOSÉ GUAMÁN	13.74m

	Área de protección	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2	Área de protección por vía panamericana 687.86m2 Área UTIL 82.51m2	770.37m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 1	25.42m
SUR	MANUEL SÁNCHEZ	7.25m
ESTE	CARRETERA PANAMERICANA	49.91m
OESTE	JOSE GUAMÁN	47.10m

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	TOTAL
LOTE 1	385.18m2	1.155.55m2
LOTE 2	770.37m2	
ÁREA TOTAL	1.155.55m2	

SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030

El predio se encuentra en SUELO RURAL – RESIDENCIAL RURAL, **ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS PARA SUELO RESIDENCIAL RURAL** Estos polígonos clasificados como RESIDENCIAL RURAL, se refieren a la existencia de asentamientos humanos agrupados y ubicados en las parroquias de Cajabamba y Sicalpa. Estos núcleos se encuentran alejados de los límites urbanos actuales. Dichos asentamientos muestran procesos parciales o totales de urbanización y cuentan con servicios básicos como agua, alcantarillado, energía eléctrica y acceso a vías de transporte. Además, los lotes de terreno tienen dimensiones que oscilan entre los 200 m² a 1.900 m² aproximadamente. Los polígonos considerados como residencial Rurales son el asentamiento humano concentrado de Majipamba y Cicalpa Viejo: **P17-CV-RR; P16-MJ-RR;**

Artículo 6. La subdivisión predial deberá regirse 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	AVALUO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lote1 + lote2	1.155.55m2	TERRENO: \$ 1.051,55 CONSTRUCCIÓN \$2.621.48 TOTAL: \$3.673,03	\$ 73,46	\$ 73,46

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 RESIDENCIA RURAL.

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 09 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 1.
Aprobado por:	Abg. Jorge Lenin Gaviláñez O. Procurador Sindico del GADMCC.



