RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 367-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;

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SÍNDICO

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, la señora María Elena Sinaluisa Buñay con C.C. 0605879543; ecuatoriana, mayor de edad, de estado civil casada, comparece ante el Arq. Milton Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC y exponen: "… Me dirijo a usted respetuosamente para solicitarle la **SUBDIVISIÓN DEL PREDIO DENOMINADO "DIECISÉIS RAYO LOMA",** ubicado en el sector AMULA GRANDE – RAYO LOMA, de la parroquia CAJABAMBA, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados".

Que, mediante **INFORME TÉCNICO – 015–2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 20 de Agosto del año 2026, elaborado por el 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 Estadistas 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 30 de julio de 2026, suscrito por la propietaria Sra. María Elena Sinaluisa Buñay con C.C. 0605879543, del predio ubicado en el Sector AMULA GRANDE – RAYO LOMA, parroquia CAJABAMBA, del cantón COLTA, para lo cual se adjunta los requisitos solicitados". 1.-* ***DATOS TÉCNICOS****; 2.-* ***SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE:*** *Que el terreno que se encuentra ubicado en* ***SUELO RURAL, Sector AMULA GRANDE – RAYO LOMA,*** *Parroquia* ***CAJABAMBA según*** *el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón* ***COLTA*** *Provincia de Chimborazo, con un* ***ÁREA TOTAL 52897.35 m²****; el predio se encuentra ubicado en SUELO RURAL 3.-* ***SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030. Suelo de Producción:*** *Las parroquias Cajabamba y Sicalpa presentan un análisis integral en términos de sus distintas zonas de uso y aprovechamiento. En el área de producción, que abarca el 48.21 % del territorio con una extensión de 10.456,04 hectareas, se encuentra una diversidad de recursos como cultivos, mosaicos*

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SINDICO

agropecuarios, tierra agrícola, pastizales y plantaciones forestales. Estos recursos productivos son fundamentales para la actividad agrícola y ganadera.; 4.- ***PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN****; 5.-* ***CUADRO DE ÁREAS****; 6.-* ***TASA ADMINISTRATIVA, CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE****; 7.-* ***ANEXO****, Planimetrías, Línea de fábrica 0015562. 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-2026-1350-M, de fecha 24 de agosto 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 015–2026, con el cual se emite la vialidad técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial, del trámite de SUBDIVISIÓN a favor de la señora María Elena Sinaluisa Buñay con C.C. 0605879543, 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 2669, a nombre de la señora **María Elena Sinaluisa Buñay** con C.C. **0605879543,** cuando adquirió el lote materia de esta litis su estado civil era **soltera**; denominado **DIECISÉIS**, ubicado en **el Sector AMULA GRANDE – RAYO LOMA,** de la Parroquia **CAJABAMBA**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 52897.35 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 el sector **AMULA GRANDE – RAYO LOMA**, de la Parroquia **CAJABAMBA**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 52897.35 m²,** con **Clave catastral:** 0603015101024798000

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
Propietarios	Sinaluisa Buñay María Elena	**C.C.:** 0605879543
Dirección del predio	Dieciséis.	
Tipo de documento	**COMPRA VENTA**	
Notaria	NOTARIA SEGUNDA – COLTA	
Fecha de protocolización	15 de julio de 2011	
Fecha de inscripción	19 de julio de 2011	
No. de inscripción	898 – **FR/2669**	
Posesión efectiva	NO	
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA.		
Sector	RAYO LOMA	
Nombre del predio	**"Dieciséis"**	
	Dimensión	**Dimensión**
NORTE	454.07 m	Inmueble de propiedad de María Cando Cando
SUR	424.84 m	Con terreno de propiedad de los herederos de Mariano Sinaluisa
ESTE	110.31 m	Camino grande
OESTE	161.98 m	Con quebrada y acequia
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA ACTUAL.		
Sector	RAYO LOMA	
Nombre del predio	**"Dieciséis"**	
	Dimensión	**Nombre**
NORTE	315.46 m	MATEO SINALUISA AUQUILLA (P1 – P9)

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
SÍNDICO

	137.32 m	CAMINO PRIVADO (P9 – P13) (ancho 3.98 m)
SUR	334.92 m 93.65 m	ROSA BUÑAY CANDO (P9 – P19) EUGENIO YUQUILEMA BANSHUI (P19 – P24)
ESTE	108.87 m	CAMINO PUBLICO (P13 – P19) (ancho 5.54m)
OESTE	163.08 m	ACEQUÍA (P40 – P1) (ancho 0.80 m)
DATOS EN PLANIMETRÍA (línea de fábrica ACTUAL)		
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA.		
Área en escritura	50002.30 m²	100.00 %
Área en Planimetría	52897.35 m²	105.79 %
Área de diferencia	2895.05 m²	5.79 %

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 3 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones:

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1	-----	**25403.34 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	MATEO SINALUIZA AUQUILLA (P1 – P7)	197.51 m
SUR	CAMINO PÚBLICO (P9 – P24) (ancho 8.00 m)	209.60 m
ESTE	LOTE 2 (P7 – P9)	111.07 m
OESTE	ACDEQUIA (P24; P1)	155.03 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2	-----	**3188.26 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	MATEO SINALUIZA AUQUILLA (P7 – P31)	30.00 m
SUR	CAMINO PÚBLICO (P32 – P9) (ancho 8.00 m)	30.00 m
ESTE	LOTE 3 (P31 – P32)	109.01 m
OESTE	LOTE 1 (P7 – P9)	111.07 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 3	-----	**505.34 m²**
LINDEROS	**NOMBRE**	**MEDIDA**
NORTE	MATEO SINALUIZA AUQUILLA (P31 – P39) CAMINO PÚBLICO (P39 – P43) (ancho 3.98 m)	87.45 m 132.36 m
SUR	CAMINO PÚBLICO (P49 – P32) (ancho 8.00 m)	186.89 m
ESTE	CAMINO PÚBLICO (P43 – P49) (ancho 16.00 m)	100.64 m
OESTE	LOTE 2 (P32 – P31)	109.01 m

CUADRO DE ÁREAS:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJES %
ÁREA LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	52897.35 m²	100 %
ÁREA APERTURA DE VÍA	3440.26 m²	6.50 %

ÁREA POR AFECTACIÓN DE VÍA Y DERECHO DE VÍA	499.64 m²	0.95 %
ÁREA ÚTIL PARA SUBDIVIDIR	**48957,45 m²**	**92.55 %**

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL
LOTE 1	25403.34 m²
LOTE 2	3188.26 m²
LOTE 3	20365.85 m²
ÁREA TOTAL LOTES	**48957,45 m²**

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 entregar la resolución administrativa para la respectiva protocolización.

TASA ADMINISTRATIVA

	ÁREA TOTAL	AVALÚO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lote	**48957,45 m²**	**$ 9,941.35**	**$ 198.83**	**$ 198.83**

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

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SÍNDICO

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, Según el PUGS 2024–2030, VIGENTE mediante la Ordenanza N.- 006–2024 el predio está definido por el POLÍGONO DE SUELO RURAL (P08–R–PF), 1500 m² como lote mínimo.

6.2.- La Titular del inmueble tiene 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.- La Titular del inmueble deberá 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.- La Titular del inmueble, se obliga 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 03 días del mes de Septiembre del 2026.

Julio Manuel Guaminga Anilema
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÒNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA

Elaborado por:	Abg. Jury Lema Chávez. Analista Jurídico del GADMCC.	
Revisado y Aprobado por:	Abg. Juan Carlos Bastidas Erazo Procurador Síndico (E) del GADMCC.	