RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 419-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 Chiliquinga Ortiz Luis Orlando; Guamán Paguay Elsa Mercedes y Pilamunga Guamán Héctor Iván; ecuatorianos, mayores de edad, los primeros casados entre sí y el último de estado civil soltero 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 se sirva disponer a quien corresponda la **REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL TRÁMITE DE SUBDIVISIÓN DE PREDIO URBANO,** ubicado en el sector San Sebastián, de la parroquia Cajabamba, del cantón COLTA para lo cual se adjunta los requisitos solicitados".

Que, mediante **INFORME TÉCNICO – 04–2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 27 de septiembre del año 2026, elaborado por el Arq. Jairo Antonio Mera Mejía – Analista de Avalúos, Catastros y Estadísticas 1 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 17 de septiembre de 2026, presentado por el SR. CHILIQUINGA ORTIZ LUIS ORLANDO Y OTROS, del predio ubicado en el sector SAN SEBASTIÁN, parroquia CAJABAMBA, 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 URBANO****, Sector* ***SAN SEBASTIÁN****, parroquia* ***CAJABAMBA*** *según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón Colta Provincia de Chimborazo, con un ÁREA*

PROCURADOR SÍNDICO

*TOTAL **2998.00 m²**; 3.- **SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030.** El análisis del área urbana del Asentamiento Humano Concentrado Villa la Unión, cabecera cantonal, según los datos del levantamiento de información, revela una situación donde el 85,66% del territorio está ocupado por 1.344 predios, mientras que el 14,34% restante permanece vacante con 225 predios. Esta distribución refleja una densificación considerable en la zona, con una alta proporción de la superficie urbana ya utilizada para edificaciones u otros fines. La presencia de una cantidad significativa de predios vacantes sugiere la disponibilidad de espacio para futuros desarrollos urbanos o la implementación de proyectos adicionales.* ***COLTA URBANO. -*** *Para realizar la subclasificación del suelo urbano en el cantón de Colta, se toman en cuenta las variables establecidas en la LOOTUGS y su Reglamento. La aplicación de criterios técnicos permite identificar los polígonos homogéneos que intervienen en la planificación territorial. Estos polígonos se determinan según las características físicas y morfológicas del terreno, reflejando la realidad urbana. (PUGS 2024-2030) Pg. 183; 4.- **PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN**; 5.- **CUADRO DE ÁREAS**; 6.- **TASA ADMINISTRATIVA**, **CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE**; 7.- **ANEXO**, Planimetrías, Línea de fábrica 0016188. 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-2026-1541-M, de fecha 30 de septiembre del 2026, el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC, comparece ante el Procurador Sindico y en su parte pertinente expone: "… *Expresando un cordial saludo. Por medio del presente, me permito adjuntar el INFORME TÉCNICO – 04-2026 con el cual se emite la viabilidad técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial del trámite de SUBDIVISIÓN a favor del Sr. Chiliquinga Ortiz Luis Orlando y Otros –*

Propietarios."

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 112919, a nombre de los señores **Chiliquinga Ortiz Luis Orlando** con C.C.: 0605570969; **Guamán Paguay Elsa Mercedes** con C.C.: 0604713255 y **Pilamunga Guamán Héctor Iván** con C.C.: 0605492735.**;** ecuatorianos, mayores de edad, los dos primeros casados entre sí y el último de estado civil soltero, del denominado **S/N,** ubicado en **el Sector SAN SEBASTIÁN,** de la Parroquia **CAJABAMBA**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 2998.00 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 **SAN SEBASTIÁN,** de la Parroquia **CAJABAMBA**, según el PDyOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 2998.00 m²,** con **Clave catastral:** 0603010102020003000

GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA
PROCURADOR SÍNDICO

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN			
Propietarios	**Adjudicatario:** Vega Constante Blanca América		**C.C.:** 0600367692
	Adjudicante: Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Colta		**C.C.:** 0605570969
Dirección del predio	SAN SEBASTIÁN – CALLE PICHINCHA		
Tipo de documento	**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE LEGALIZACIÓN DE TIERRAS**		
Notaria	NOTARIA SEGUNDA – COLTA		
Fecha de protocolización	8 de mayo de 2019		
Fecha de inscripción	21 de mayo de 2019		
N.- de inscripción	**146 – FR/112919**		
Posesión efectiva	NO		
DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN			
Propietarios	**Vendedor:** Vega Constante Blanca América		**C.C.:** 0600367692
	Comprador: Chiliquinga Ortiz Luis Orlando y Otro		**C.C.:** 0605570969
Dirección del predio	SAN SEBASTIÁN – CALLE PICHINCHA		
Tipo de documento	**COMPRA VENTA**		
Notaria	NOTARIA SEGUNDA - COLTA		
Fecha de protocolización	30 de abril de 2026		
Fecha de inscripción	18 de mayo de 2026		
N.- de inscripción	336 **– FR/112919**		
Posesión efectiva	**NO**		
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA.			
Sector	SAN SEBASTIÁN		
Nombre del predio	S/N		
	Dimensión	**Dimensión**	
NORTE	25.30 m – 24.00 m	Mariana Daga	
SUR	24.00 m – 24.60 m	Herederos de Jorge Silva	
ESTE	71.10 m – 2.40 m	Calle Pichincha	
OESTE	45.10 m – 26.85 m – 24.30	Herederos de Jorge Silva, Manuel Daga	
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA ACTUAL.			
Sector	SAN SEBASTIÁN		
Nombre del predio	**"S/N"**		
	Dimensión	**Nombre**	
NORTE	25.30 m 24.00 m	MARIANA DAGA MARIANA DAGA	
SUR	24.00 m 24.60 m	CALLE S/N HEREDEROS DE JORGE SILVA	
ESTE	71.10 m 2.40 m	CALLE PICHINCHA CALLE PICHINCHA	
OESTE	45.10 m 26.85 m – 24.30 m	HEREDEROS DE JORGE SILVA HEREDEROS MANUEL DAGA G	
DATOS EN PLANIMETRÍA (línea de fábrica ACTUAL)			

DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA.		
Área en Escritura	2998.00 m²	100.00 %
Área en Planimetría	2998.00 m²	100.00 %
Área de Excedente	00.00 m²	00.00 %
Área de diferencia	00.00	00.00 %

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 9 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones:

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1		858.46 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	MARIANA DAGA	50.28 m
SUR	CAMINO PÚBLICO	47.90 m
ESTE	CALLE PICHINCHA	17.03 m
OESTE	MANUEL DAGA G	19.55 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2		206.67 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	CALLE S/N	10.75 m
SUR	HRDS. DE JORGE SILVA	9.90 m
ESTE	LOTE 3	18.54 m
OESTE	MANUEL DAGA G	23.28 m
	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 3		200.55 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	CALLE S/N	13.27 m
SUR	HRDS. DE JORGE SILVA	12.32 m
ESTE	LOTE 4	13.65 m
OESTE	LOTE 2	18.54 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 4		200.00 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	CALLE S/N	10.02 m
SUR	LOTE 7 HRDS. DE JORGE SILVA	4.50 m 3.51 m
ESTE	LOTE 5 LOTE 6	13.61 m 11.36 m
OESTE	HRDS. DE JORGE SILVA LOTE 3	14.12 m 13.65 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 5		200.00 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	CALLE S/N	16.03 m
SUR	LOTE 6	17.53 m
ESTE	CALLE PICHINCHA	10.56 m
OESTE	LOTE 4	13.61 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 6		200.22 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 5	17.53 m
SUR	LOTE 7	19.22 m
ESTE	CALLE PICHINCHA	10.50 m
OESTE	LOTE 4	11.36 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 7		239.45 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 4 LOTE 6	4.50 m 19.22 m
SUR	LOTE 8 LOTE 9	12.76 m 10.98 m
ESTE	CALLE PICHINCHA	10.00 m
OESTE	HRDS. DE JORGE SILVA	10.10 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 8		200.08 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 7	12.76 m
SUR	CALLE S/N	11.40 m
ESTE	CALLE PICHINCHA	15.33 m
OESTE	LOTE 9	17.03 m

	CUADRO DE LINDEROS	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 9		200.83 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 7	10.98 m
SUR	CALLE S/N	11.38 m
ESTE	LOTE 8	17.03 m
OESTE	HRDS. DE JORGE SILVA	19.05 m

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE AFECTACIONES:

DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJES %
ÁREA LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO	2998.00 m²	100.00 %
ÁREA DE APERTURA VIAL	488.74 m²	16.30 %
ÁREA ÚTIL TERRENO	2509.26 m²	83.70 %
ÁREA ÚTIL PARA SUBDIVIDIR	**2509.26 m²**	**83.70 %**

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL m²	PORCENTAJE %
LOTE 1	858.46 m²	28.63
LOTE 2	209.67 m²	6.99
LOTE 3	200.55 m²	6.68
LOTE 4	200.00 m²	6.67
LOTE 5	200.00 m²	6.67
LOTE 6	200.22 m²	6.68
LOTE 7	239.45 m²	7.99
LOTE 8	200.08 m²	6.69
LOTE 9	200.83 m²	6.70
ÁREA TOTAL LOTES	**2,509.26 m²**	**100.00**

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 m²	AVALÚO TERRENO:	15 % ÁREA VERDE 15% T.A.U.*V. m² TOTAL - PAGO	TASA ADMINISTRATIVA 2 %	VALOR TOTAL A PAGAR
Lote	2,509.26	$ 90.869.38	376.38 m² 376.38 * 30.31 $ 11,408.07	$ 1.817,38	$ 13.225.45

PROCURADOR SÍNDICO

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 URBANA, Según el PUGS 2024 – 2030, VIGENTE mediante la Ordenanza N.- 006-2024 el predio está definido por el POLÍGONO DE SUELO RURAL (VU-07), 200 m² como lote mínimo.

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 12 días del mes de Octubre 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. Jorge Lenin Gavilánez Obregón. Procurador Síndico del GADMCC.