

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 04-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";

1

**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 SEGUNDO MANUEL GOMEZ MOROCHO Y JUANA GOMEZ MOROCHO, ecuatorianos mayores de edad, comparece ante el Arq. Milton Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial y expone: "...por medio de la presente solicitamos la revisión y aprobación de la **SUBDIVISIÓN PREDIAL** del lote de terreno denominado "**SANTA INES**" ubicado en la comunidad SANTA INES, parroquia SANTIAGO DE QUITO, cantón COLTA, predio de nuestra propiedad...".

**Que**, mediante **INFORME TÉCNICO-0011-2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 12 de marzo del año 2025, elaborado por el Arq. Franklin Efrain Manya Y., Especialista de Uso y Gestión del suelo del GADMCC; y, revisado y Aprobado por El Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial, en el cual consta: "... *Por petición mediante Oficio No. S/N, de fecha 27 de febrero de 2026, suscrito por los SRES. SEGUNDO MANUEL GOMEZ MOROCHO Y JUANA GOMEZ MOROCHO, donde solicitan la subdivisión predial del predio denominado SANTA INES, ubicado en la parroquia SANTIAGO DE QUITO, Cantón Colta. 1.- DATOS TÉCNICOS; 2.- SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE: El terreno que se encuentra ubicado en SUELO URBANO, Sector SANTA INES Parroquia SANTIAGO DE QUITO según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un ÁREA TOTAL 628.06 m<sup>2</sup>,*

**Clave catastral:** 0603545105028760000; 3.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN; 4.- CUADRO DE ÁREAS; 5.- **SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030. Tratamiento por PIT (SQ-01):** Este polígono, situado en un área CONSOLIDADA y con una extensión de 28,46 hectareas, exhibe una densidad media de construcciones. Se ha designado para recibir el tratamiento de SOSTENIMIENTO debido a la necesidad de implementación de normativas que fomenten un crecimiento ordenado y sostenible. Cuenta con todos los servicios básicos. Uso de suelo destinado a Uso residencial, Uso de comercio y servicio, (comercio sectorial) (alojamiento), (comercio barrial), Equipamiento de servicios sociales (Recreación y deportes) (educación) (Salud).

Que, mediante Memorando No. GADMCC-DOT-2026-0537-M, de fecha 07 de abril 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: "... en atención al **Memorando Nro. GADMCC-UPS-2026-0466-M** mediante el cual se solicita la subsanación del expediente para el trámite de subdivisión del predio "**SANTA INES**", de propiedad de los señores Gómez Morocho; sírvase encontrar adjunto el **Informe Técnico No. 0011-2026**.

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 27330, a nombre de **SEGUNDO MANUEL GOMEZ MOROCHO Y JUANA GOMEZ MOROCHO**; ubicado en **SUELO URBANO, Sector SANTA INES** Parroquia **SANTIAGO DE QUITO** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 628.06 m<sup>2</sup>**. 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 URBANO, Sector SANTA INES** Parroquia **SANTIAGO DE QUITO** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 628.06 m<sup>2</sup>**, con **Clave catastral:** 0603545105028760000.

**Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:**

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
Propietarios	GOMEZ MOROCHO SEGUNDO MANUEL GOMEZ MOROCHO JUANA	C.I. 0601332919 C.I. 0602757957
Dirección del predio	SANTA INES	
Tipo de documento	COMPRA VENTA	
Notaria	Primera - Colta	
Fecha de protocolización	24 de mayo de 1989	
Fecha de inscripción	8 de junio de 1989	
No. de inscripción	723	
Posesión efectiva	SI	
MARGINACIONES		
POSESIÓN EFECTIVA 39 2025-03-20		
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE EXCEDENTE 223 2025-10-28		
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA		
Sector	SANTA INES	
Nombre del predio	"SANTA INES"	
	Dimensión	Nombre
NORTE	24.60 m	Camino Publico
SUR	20.08 m	Herederos de Hilario Gómez
ESTE	32.18 m	Herederos de Andrés Gómez
OESTE	27.86 m	Herederos de José Gómez
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA ACTUAL		
Sector	SANTA INES	
Nombre del predio	"SANTA INES"	
	Dimensión	Nombre
NORTE	24.60 m	Camino Publico de 5m
SUR	20.08 m	Herederos de Hilario Gómez
ESTE	32.18 m	Herederos de Andrés Gómez
OESTE	27.86 m	Herederos de José Gómez
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA		
Área en Escritura	628.06 m2	100%
Área en Planimetría	628.06 m2	100%
Área de diferencia	-	-

4

**Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.**

La propuesta de SUBDIVISIÓN PREDIAL del predio en 2 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones:

	Área de Construcción	SUPERFICIE TOTAL
<b>LOTE 1</b>		<b>260.92 m2</b>
<b>LINDEROS</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>MEDIDA</b>
<b>NORTE</b>	CAMINO PUBLICO DE 8M	10.00 m
<b>SUR</b>	HEREDEROS DE HILARIO GOMEZ	8.88 m
<b>ESTE</b>	LOTE 2	27.48 m
<b>OESTE</b>	HEREDEROS DE JOSE GOMEZ	27.86 m

	Área de Construcción	SUPERFICIE TOTAL
<b>LOTE 2</b>		<b>367.14 m2</b>
<b>LINDEROS</b>	<b>NOMBRE</b>	<b>MEDIDA</b>
<b>NORTE</b>	MCAMINO PUBLICO DE 8M	14.60 m
<b>SUR</b>	HEREDEROS DE HILARIO GOMEZ	11.19 m
<b>ESTE</b>	HEREDEROS DE ANDRES GOMEZ	32.18 m
<b>OESTE</b>	LOTE 1	27.48 m

**CUADRO DE ÁREAS:**

**CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN**

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL
LOTE 1	260.92 m2
LOTE 2	367.14 m2
<b>TOTALES</b>	<b>628.06 m2</b>

**SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030**

**Tratamiento por PIT (SQ-01):** Este polígono, situado en un área CONSOLIDADA y con una extensión de 28,46 hectareas, exhibe una densidad media de construcciones. Se ha designado para recibir el tratamiento de SOSTENIMIENTO debido a la necesidad de implementación de normativas que fomenten un crecimiento ordenado y sostenible. Cuenta con todos los servicios básicos Uso de suelo destinado a Uso residencial, Uso de comercio y servicio, (comercio sectorial) (alojamiento), (comercio barrial), Equipamiento de servicios públicos (Servicios de administración pública) Equipamiento de servicios sociales (Recreación y deportes) (educación) (Salud).

**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 del interesado cumplir con todos los requisitos, necesariamente deberá 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 útil	AVALUÓ	TASA ADMINISTRATIVA 2%	AREA VERDE	VALOR TOTAL
Lotes LOTE 1. LOTE 2. LOTE 3.	628.06 m2	\$6016.93	\$ 120.34	\$ 902.53	<b>\$ 1022.87</b>

**CUADRO DE COMPENSACION DEL ÁREA VERDE**

Para proceder con la elaboración del Informe Técnico se toma en cuenta la base legal establecida en el **CODIGO ORGNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMIA Y DESCENTRALIZACION TERRITORIAL, AUTONOMIA 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

**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 23 días del mes de abril del 2026.

*Julio Manuel Guaminga Antlema*

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



7

<b>Elaborado por:</b>	Abg. Matheo Napoleón Cadena T. Analista Jurídico del GADMCC.	<i>[Signature]</i>
<b>Revisado y Aprobado por:</b>	Abg. Jorge Lenin Gavilánez Obregón Procurador Síndico del GADMCC.	<i>[Signature]</i>



