

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
No. 028-PS-GADMCC -2025
EXCEDENTE DE AREA**

**Dr. 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 garantizara 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 226 de la Constitución de la República del Ecuador, manifiesta: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución".

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, concede a las Municipalidades facultades legislativas para dictar sus propios Actos decisorios a través de ordenanzas municipales:

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 literal c) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), "...c) Establecer el régimen de uso del 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 481 inciso sexto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), señala: "...Por excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales o metropolitanos, se entienden aquellas superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se

determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas."

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Descentralización señala: "...Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial..."

Que, la Ordenanza N°2017-017, de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Colta, tiene como objeto legalizar los excedentes o diferencias de áreas de terreno urbanos o rurales que la municipalidad determine que por un error de cálculo o de medición existen diferencias de superficie respecto del área original que conste en el respectivo título.

Que, mediante **Informe Técnico Nro. JAC-R-037-2025-GADMCC**, de fecha 19 de marzo de 2025, elaborado por la Arq. Estefani Rojas Vallejo - Técnica de Avalúos y Catastros del GADMCC; revisado por el Arq. Milton Valente Morocho Jefe de Avalúos y Catastros del GADMCC, Y. aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo - Director de Planificación Territorial del GADMCC; en su parte pertinente manifiestan: "que ES **VIABLE APROBAR** el trámite de **REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA URBANA**", del predio **URBANO** ubicado en el sector **MISHQUILLI** de la parroquia **CAJABAMBA**, cantón **COLTA**, provincia de **CHIMBORAZO** con área de **1810,64 m²**.

Que, **Informe Legislativo No. 031-2025**, de fecha **25 de marzo del 2025**, suscrita por los Concejales integrantes de la Comisión de Planificación, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Cantonal, señores **FRANCISCO GUAMÁN GUAMÁN, MARÍA TRÁNSITO MULLO Y MANUEL ATUPAÑA**; concluyen que: "los documentos presentados **JUSTIFICA EL EXCEDENTE** del área de superficie y dimensiones de los linderos del predio denominado **Mishquilli a favor de los señores CUÑAS BUÑAY PEDRO PABLO CC. 0906485701, CACOANGO BUÑAY TERESA CC. 0601494396** predio ubicado en el sector **MISHQUILLI** en la parroquia **CAJABAMBA**, cantón **COLTA**, provincia de **CHIMBORAZO**. según el levantamiento realizado por técnicos de la Dirección de Planificación Territorial del GADMCC el área total del terreno es **1810,64 m²**".

Que, certificado **0065-GADMCC-AGR-GEOL-GM-2025**, de fecha 18 de marzo de 2025, emitido por el Geol. Guido Malán Chugñay; certifica que: "tras haber revisado el **LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO**, se ha determinado que el trámite de

**COLTA**
Próspero y Sostenible

"REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTE DE ÁREA URBANA, PREDIO QUE SE ENCUENTRA EN EL SECTOR MISHQUILLI DE LA PARROQUIA CAJABAMBA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO, a favor de: PROPIETARIO, CUÑAS BUÑAY PEDRO PABLO CC. 0906485701, CACOANGO BUÑAY TERESA CC. 0601494396, con un área 1810,64 m², NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA de acuerdo con el Sistema Nacional de Administración Forestal (SAF)".

Que, es necesario dictar normas que permitan realizar las aclaraciones de cabidas de predios en las áreas Urbanas y Rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Colta.

Por los antecedentes expuestos en uso de las atribuciones que faculta la Constitución de la República del Ecuador y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

RESUELVO:

Art. 1.- Aprobar y autorizar el área determinada según el Informe Técnico Nro. **JAC-R-037-2025-GADMCC de Regularización de Excedentes, Diferencias e inexistencias de Áreas de los Predios urbanos y Rurales del cantón Colta, PREDIO: URBANO, DENOMINADO MISHQUILLI, UBICADO EN EL SECTOR MISHQUILLI DE LA PARROQUIA CAJABAMBA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO** con un área total **1810,64 m²** a favor de: **PROPIETARIOS: CUÑAS BUÑAY PEDRO PABLO CC. 0906485701, CACOANGO BUÑAY TERESA CC. 0601494396.**

Art. 2.- Disponer que previo a la entrega de la Resolución Administrativa se emita los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa, por servicios y trámites administrativos de conformidad con la Ordenanza de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del cantón Colta, sin este pago no se podrá entregar la resolución administrativa para la protocolización.

Art. 3.- Ratificar el área del bien inmueble singularizado en el artículo 1 del presente acto administrativo que según levantamiento planimétrico el excedente del área es de **MIL OCHOCIENTOS DIEZ CON SESENTA Y CUATRO, METROS CUADRADOS (1810.64 m²)**, como se desprende del Informe Técnico emitido por la Dirección de Planificación Territorial del GADMC-COLTA, actualmente quedando los linderos y superficie como se detallan a continuación:

Art. 4.- El bien inmueble tiene un excedente de acuerdo al siguiente detalle con linderos y dimensiones:

DATOS DEL PREDIO FINAL		
Provincia	CHIMBORAZO	
Cantón	COLTA	
Parroquia	CAJABAMBÁ	
Sector	MISHQUILLI	
Nombre del predio	MISHQUILLI	
Clave Catastral	060301010281002000	
LINDEROS	DIMENSIÓN	NOMBRE
Norte	69,94	Camino Público (P1-P7) (ancho 6,40 m)
Sur	19,75	Manuel Yautibug Rios (P8-P10)
	25,01	Manuel Yautibug Conya (P10-P12)
	15,92	Hdros. Gilberto Guaraca (P12-P14)
	9,34	Hdros. Ricardo Taco (P14-P15)
Este	36,44	Acequia (P7-P8) (ancho 3,50 m)
Oeste	20,98	Hdros. Ricardo Taco (P15-P1)
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA - INEXISTENCIA		
Área escritura	1470,00 m ²	
Área en planimetría	1810,64 m ²	
CALCULO DEL ERROR DE MEDICIÓN		
Escritura / Certificado de Gravamen	1470,00 m ²	100,00%
Levantamiento	1810,64 m ²	123,17 %
Diferencia	0,00 m ²	0,00 %
Excedente	340,64 m ²	23,17 %
Inexistencia	0,00 m ²	0,00%
Possible afectación de vía según PDOT	0,00 m	No existe Afectación
Protección del Rio	0,00 m ²	0,00%
Área útil	1810,64 m ²	100,00 %
Área Total	1810,64 m ²	Total, de área para tramite 100%

Art. 5.- La presente Resolución Administrativa constituirá justo título para la modificación del historial de dominio del predio en el Registro de la Propiedad, con sujeción estricta a los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación Territorial del GADMC-C, Informe Legislativo, Informe Técnico de Planificación, Ficha Registral, que se protocolizaran junto con esta resolución en una de las notarías públicas para los efectos legales y de conformidad con las especificaciones técnicas de las determinadas para el efecto.

Art. 6.- El excedente de área deberá regirse bajo las siguientes normas:

- 1.- Los **PROPIETARIOS: CUÑAS BUÑAY PEDRO PABLO CC. 0906485701, CACOANGO BUÑAY TERESA CC. 0601494396**; tienen el plazo de **60 días**, a partir de la fecha de entrega de la presente Resolución Administrativa; y, a través del Departamento de Planificación, para que se continúe con el trámite Administrativo pertinente para protocolizar la misma e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.
- 2.- Si los **PROPIETARIOS: CUÑAS BUÑAY PEDRO PABLO CC. 0906485701, CACOANGO BUÑAY TERESA CC. 0601494396**, no cumplen con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la presente Resolución Administrativa, suspensión que será levantada por el señor alcalde, previo Informe de Procuraduría Sindica.

3.- Prohíbese todo trabajo de obra en o los lotes que conforman el excedente, hasta tanto no se cumpla con lo dispuesto en el numeral 1 del presente artículo.

Art. 7.- La Registradora de la Propiedad, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Colta, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

Art. 8.- La presente Resolución Administrativa se deja a salvo el derecho de terceros perjudicados;

Art. 9.- Autorizar a los departamentos correspondientes continuar con los trámites pertinentes.

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 el cantón Colta, a los veinte y tres días (23) días del mes de abril de 2025.



Dr. Julio Manuel Guaminga Anilema

ALCALDE

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**



Dr. Luis Anibal Andrade Fernández

PROCURADOR SINDICO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**