

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL
No. 015-PS-GADMCC-2025**

Dr. Julio Manuel Guaminga Anilema

ALCALDE

GOBIERNO AUTONOMO 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 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 que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, mediante Oficio S/N, y recibido con fecha 04 de septiembre del 2025 por la dirección de planificación suscrito por el Sr. Silva Olivo Luis Alfonso con C.C 0600780514, propietario, el cual en su parte pertinente dice:” Solicito de la manera más comedida autorice a quien corresponda revisar y autorizar el trámite de subdivisión del predio Urbano, ubicado en el sector AJOSPAMBA perteneciente a la Parroquia JUAN DE VELASCO del cantón Colta, para lo cual adjunto la documentación necesaria.”

Que, mediante INFORME TÉCNICO – 0021- 2025 PARA SUBDIVISIÓN, de fecha 05 de septiembre del 2025, elaborado por la Arq. Mónica Guevara Escudero, Técnica de Planificación; y aprobado por el Arq. Carlos Puetate Carrillo, Director de Planificación del GADMCC; consta de 1.- DATOS TÉCNICOS; 2.- SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE; 3.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN; 4.- CUADRO DE ÁREAS; 5.- SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030; 6.- TASA ADMINISTRATIVA; 7.- ANEXO; debiendo mencionar que a foja 2 en la parte pertinente manifiesta que “(...) **por lo expuesto, la subdivisión técnicamente es VIABLE, por lo tanto, es procedente continuar con el trámite de aprobación.**

Que, mediante Memorando No. GADMCC-DPT-GADMCC-2025-1038-M, de fecha 09 de septiembre de 2025, el Arq. Carlos Puetate Carrillo, Director de Planificación Territorial del GADMCC, en su parte pertinente manifiesta ... “solicito se remita la documentación al área de Procuraduría Sindica para que continúe con los fines correspondientes” ...

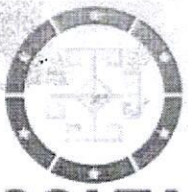
Que, de acuerdo al Informe Técnico antes citado se establece que el predio se subdivide en **TRES LOTES**, mismo que forma parte integrante de esta Resolución Administrativa de Subdivisión Predial.

Que, en el informe técnico se desprende que los propietarios han cumplido con todos los requisitos y obligaciones, sugiriendo que se resuelva aprobar la subdivisión predial del predio propiedad de los de los señores. **PROPIETARIO:** SILVA OLIVO LUIS ALFONSO con C.I. 0600780514, **CONYUGE:** MARIA BEATRIZ TORRES GARCES con C.C 0601049034.

Que mediante Informe Jurídico 021-2025-GADMCC-PS-ABG-MC, de fecha 12 de septiembre de 2025 suscrito por el Abg. Matheo Napoleón Cadena T. Abogado de Procuraduría Sindica recomienda “...*Con los antecedentes expuestos y tomándose en cuenta el contenido del informe técnico se recomienda viabilizar la respectiva Resolución Administrativa de subdivisión predial, ya que cumple con los requisitos establecidos en la normativa legal citada...*”

RESUELVE:

Art. 1 Aprobar y Autorizar la subdivisión predial de los planos del predio rural ubicado en AJOSPAMBA, Parroquia JUAN DE VELASCO, cantón COLTA, que posee la clave catastral N°. 060302510679887000, propiedad de los señores **PROPIETARIO:** SILVA OLIVO LUIS ALFONSO con C.I. 0600780514, **CONYUGE:** MARIA BEATRIZ TORRES GARCES



COLTA

Próspera y Sostenible

con C.C 0601049034; del predio Rural, Ubicado en el sector de AJOSPAMBA, Parroquia JUAN DE VELASCO, Cantón COLTA, Provincia CHIMBORAZO.

Art. 2 La subdivisión del inmueble que se autoriza se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos debidamente aprobados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMC-Colta, la ficha registral y así como el informe técnico que se protocolizarán 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. 3 El bien inmueble de superficie **244.218.39 m²** se subdivide en 3 LOTES, con los siguientes linderos y dimensiones:

PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

Para la subdivisión el técnico proponente señala las siguientes consideraciones:

1. En la memoria técnica, manifiesta que la presente subdivisión está enfocada en la partición correspondiente de **TRES LOTES**.
2. Dicho lote se encuentra en SUELO RURAL, por lo tanto, se da el tratamiento que corresponde.
3. La propuesta de subdivisión indica que son 3 lotes, debido que la escritura inicial de compra en el año 2022 fue un terreno de **24063.25 m²**.

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

	Área de Construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1	Área de Río: 23.386.49 m ² Área Útil: 75.929.49 m ² ÁREA TOTAL: 99.315.98 m²	99.315.98 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Terrenos de la Cooperativa La Torre	185.18m
SUR	Camino Público ancho 4.50m	124.40m
ESTE	Camino Público ancho 6.00m	709.67m
OESTE	Río Pangor	524.55m

		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2		75.070.95 m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Terrenos de la Cooperativa La Torre	104.68m
SUR	Bosque de pinos de la Comunidad Ajuspamba y Varios Propietarios	211.10m
ESTE	Bosque de pinos de la Comunidad Ajuspamba y Varios Propietarios	394.29m
OESTE	Camino Público ancho 6.00m	509.94m

		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 3		65.070.36 m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Intersección con el Punto 76	00.00m
SUR	Quebrada Virgen Yacu	325.85m
ESTE	Bosque de pinos de la Comunidad Ajuspamba y Varios Propietarios	496.30m
OESTE	Camino Público ancho 6.00m	511.21m

4.- CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCION	ÁREA TOTAL	TOTAL
LOTE 1	99.315.98m ²	239.457,3 m ²
LOTE 2	75.070.95m ²	
LOTE 3	65.070.36m ²	
Afectación vial ancho de vía 6.00m	4.761.09m ²	
AREA TOTAL	244.218.39m²	

Art. 4 La subdivisión predial deberá regirse bajo las siguientes normas.

4.1.- 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 entregar la resolución administrativa para la protocolización.

TASA ADMINISTRATIVA

	ÁREA ÚTIL	AVALUO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lote1+lote2+ Lote3	239.457.30 m2	Terreno: \$52.194.37	\$1.043,89	\$1.043,89

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.

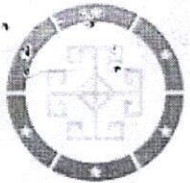
Se entregará como mínimo el quince por ciento (**15%**) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta 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 RURAL, los predios deberán mantener su tipología agrícola, ganadero, etc.

4.2.- PROPIETARIO: SILVA OLIVO LUIS ALFONSO con C.I. 0600780514, **CONYUGE:** MARIA BEATRIZ TORRES GARCES con C.C 0601049034, tienen el plazo de 60 días a partir de la fecha de entrega de la presente Resolución para protocolizar la misma e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.

4.3.- Si los señores **PROPIETARIO:** SILVA OLIVO LUIS ALFONSO con C.I. 0600780514, **CONYUGE:** MARIA BEATRIZ TORRES GARCES con C.C 0601049034, no cumplen con lo estipulado en el numeral anterior se suspende la vigencia de la presente



COLTA

Próspera y Sostenible

Resolución Administrativa, suspensión que será levantada por el señor Alcalde, previo informe de Procuraduría Sindica.

4.4.- Los señores **PROPIETARIO:** SILVA OLIVO LUIS ALFONSO con C.I. 0600780514, **CONYUGE:** MARIA BEATRIZ TORRES GARCES con C.C 0601049034, se comprometen a observar todas y cada una de las regulaciones emitidas por el GADMC-COLTA y por cada uno de los Departamentos encargados de la dotación de servicios.

4.5.- La presente Resolución Administrativa deberá obligatoriamente formar parte como documento habilitante de las escrituras de traspaso de dominio de los lotes que conforman la subdivisión predial.

Art. 5. - Autorizando 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.

NOTIFIQUESE Y EJECUTESE. - La presente Resolución Administrativa y comuníquese a las dependencias y funcionarios involucrados.

Dado y firmado en el Cantón Colta, a los dieciséis (16) días del mes de septiembre del 2025.


Julio Manuel Guaminga Anilema

ALCALDE

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**




Abg. María Paulina Sarmiento Benavides.

PROCURADORA SINDICA

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN COLTA**

