

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA
No. 069-PS-GADMCC -2025
DIFERENCIA DE AREA**

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 garantiza 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 y Descentralización contiene **"Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada. - (Agregado por el Art. 43 de la Ley s/n, R.O. 166, 21-I-2014; y, reformado por la Disposición Reformatoria Segunda de la Ley s/n, R.O. 711-S, 14-III-2016).- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectifican y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal"**

Que, la Ordenanza N° 2025-001, 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-077-2025-GADMCC, de fecha 22 de octubre de 2025, elaborado 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 DIFERENCIA DE ÁREA RURAL, del predio **DENOMINADO LA ESPERANZA UBICADO EN LA COMUNIDAD LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SICALPA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO** con un área de: **1975.66m²**.

Que, mediante certificado 0145-GADMCC-AGR-GEOL-GM-2025, de fecha 20 de octubre de 2025, emitido por el Geol. Guido Malán Chugñay; certifica que: "...tras haber revisado el LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO, se ha determinado que el trámite de "REGULARIZACIÓN DE DIFERENCIA DE ÁREA RURAL, PREDIO UBICADO EN LA COMUNIDAD LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SICALPA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO, con un área : **1975.66 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-077-2025-GADMCC de Regularización de Excedentes, Diferencias e inexistencias de Áreas de los Predios Urbanos y Rurales del cantón Colta**, del **PREDIO RURAL, DENOMINADO LA ESPERANZA** UBICADO EN LA COMUNIDAD **LA ESPERANZA DE LA PARROQUIA SICALPA, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO CON ÁREA TOTAL: 1975.66m²**; propiedad a favor de los señores: **PROPIETARIO: CEPEDA GUAMINGA JOSE MANUEL C.C 0601290836, CONYUDE: TOMAREMA CABA MARÍA JUANA C.C 0601337850.**

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 dejando a salvo el derecho a terceros.

Art. 3.- Ratificar el área del bien inmueble singularizado en el artículo 1 del presente acto administrativo que según levantamiento planimétrico la diferencia del área es de **924.34 m² NOVECIENTOS VEINTE Y CUATRO CON TREINTA Y CUATRO.** 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 una Diferencia de acuerdo al siguiente detalle con linderos consolidados y dimensiones:

DATOS DEL PREDIO FINAL		
Provincia	CHIMBORAZO	
Cantón	COLTA	
Parroquia	SICALPA	
Sector	LA ESPERANZA	
Nombre del predio	LA ESPERANZA	
Clave Catastral	060302510691333000	
LINDEROS	DIMENSIÓN	NOMBRE
Norte	31.93m	José Lema Rea
	15.92m	Prudencio Remache
Sur	23.36m	Juan José Cepeda Guaminga
Este	16.48m	Camino Público / ancho 4.68m
	38.83m	Gregorio Tomarema
Oeste	50.26m	María Mercedes Tomarema
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA - INEXISTENCIA		

CALCULO DEL ERROR DE MEDICIÓN

Escritura / Certificado de Gravamen	2900,00 m ²	100,00%
Levantamiento	1975,66 m ²	175,69%
Diferencia	924,34 m ²	31,87 %
Área útil	1975,66m ²	100,00%
Área Total	1975,66 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 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.- La Diferencia de área deberá regirse bajo las siguientes normas:

1.- Los señores **PROPIETARIO:** CEPEDA GUAMINGA JOSE MANUEL C.C 0601290836, **CONYUDE:** TOMAREMA CABA MARÍA JUANA C.C 0601337850, 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 señores **PROPIETARIO:** CEPEDA GUAMINGA JOSE MANUEL C.C 0601290836, **CONYUDE:** TOMAREMA CABA MARÍA JUANA C.C 0601337850, 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 la diferencia, 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 doce (12) días del mes de noviembre de 2025.


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



Elaborado por	Abg. Matheo Napoleón Cadena T. ABOGADO DE PROCURADURIA DEL GADMCC.
Revisado y Aprobado por	Abg. Jorge Lenin Gavilánez O. PROCURADOR SINDICO DEL GADMCC.



PROCURADOR SINDICO

