

**RESOLUCION ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL
No. 021-PS-GADMCC-2025**

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 03 de septiembre del 2025 por la dirección de planificación suscrito por el Arq. Lenin Valente Malán con C.C 0604303933, el cual en su parte pertinente dice: "Me dirijo a su digna persona para solicitarle de la manera más comedida se revise y autorice la Subdivisión de propiedad de los señores: MANUEL CHARCO CHILENO Y ROSA GUAMÁN y otros (APODERADA), del predio RURAL denomi9nado ALABADO GRANDE, el sector de ALABADO, parroquia: SANTIAGO DE QUITO, cantón: COLTA, provincia: CHIMBORAZO."

Que, mediante INFORME TÉCNICO-0024-2025 PARA SUBDIVISIÓN, de fecha 01 de octubre de 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 2024-2025; 6.- 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-2025-1140-M, de fecha 01 de octubre 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 **CUATRO 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 señores. **PROPIETARIOS**: CHARCO CHILENO MANUEL y otros.

Que mediante informe jurídico 037-2025-GADMCC-PS-ABG-MC, de fecha 10 de noviembre 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 urbano ubicado en el sector ALABADO, que posee la clave catastral N.º 060354510517524000, propiedad de los señores **PROPIETARIOS**: CHARCO CHILENO MANUEL y otros; del predio Rural, Ubicado en el Sector ALABADO, Parroquia SANTIAGO DE QUITO, 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 **24.399.47 m2** se subdivide en 4 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 **CUATRO LOTES**.
2. Dicho lote se encuentra en zona SUELO RURAL, por lo tanto, se da el tratamiento que corresponde.
3. La propuesta de subdivisión indica que son 4 lotes, debido que la escritura inicial de compra en el año 1979 fue un terreno de **(03) TRES** cuadras.

La propuesta de SUBDIVISION PREDIAL del predio en 4 lotes, con los siguientes linderos y dimensiones.

	Área de construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1	00.00m²	5.883.21 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Sebastián Paguay Pablo Quishpi	125.74m
SUR	Lote 2	117.16m
ESTE	Camino público de 1m de ancho	39.05m
OESTE	Camino público de 16m de ancho	53.34m

	Área de construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 2	00.00m²	5.874.15 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Lote 1	117.16m
SUR	Lote 3	99.77m
ESTE	Camino público de 1m de ancho	54.92m
OESTE	Camino público de 16m de ancho	56.12m

	Área de construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 3	00.00m²	1.603.34 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Lote 2	99.77m
SUR	Lote 4	101.02m
ESTE	Camino público de 1m de ancho	63.47m
OESTE	Camino público de 16m de ancho	58.94m

	Área de construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 4	00.00m²	5.874.08 m²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	Lote 3	101.02m
SUR	Camino público de 1m de ancho	106.92m
ESTE	Camino público de 1m de ancho	54.82m
OESTE	Camino público de 16m de ancho	56.39m

4.- CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	TOTAL
LOTE 1	5.883.21 m ²	23.495,98 m ²
LOTE 2	5.874.15 m ²	
LOTE 3	5.864.54 m ²	
LOTE 4	5.874.08 m ²	
Afectación Vial	903.05 m ²	
ÁREA TOTAL	24.399,03 m²	

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+lote4	23.495.98 m ²	TERRENO: \$15,742,31	\$314,85	\$314,85



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.

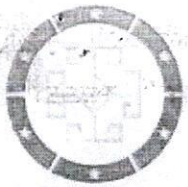
Se entregará como mínimo el quince por ciento (**15%**) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta 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.- PROPIETARIOS: CHARCO CHILENO MANUEL y otros, 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 **PROPIETARIOS:** CHARCO CHILENO MANUEL y otros, 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.



COLTA
Próspera y Sostenible

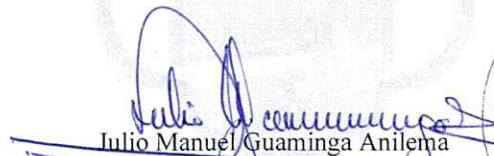
4.4.- Los señores **PROPIETARIOS: CHARCO CHILENO MANUEL** y otros, se comprometen a observar todas y cada una de las regulaciones emitidas por el GADMC-Colta y por cada uno de los Departamentos encargados de la dotación de servicios.

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 once (11) días del mes de noviembre del 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.
Revidado y Aprobado por	Abg. Jorge Lenin Gavilánez O. PROCURADOR SINDICO DELO GADMCC.



