

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**  
**No. 080-PS-GADMCC -2025**  
**EXCEDENTE 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 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.º 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 oficio S/N, presentado por el Sr. Torres Pilamunga Segundo José, de fecha 10 de noviembre del 2025 en su parte pertinente dice: "...Solicito la actualización de la resolución administrativa No. 003-PS-GADMCC-2023, la cual se emitió a los 14 días del mes de julio del año 2023, sobre la regularización del área excedente..."

**Que**, mediante **Informe Técnico Nro. JAC-R-091-2025-GADMCC**, de fecha **03 de diciembre de 2025**, elaborado por el 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 RURAL**", del predio denominado **SANTA MARIA**, ubicado en la comunidad **SANBERNARDO BAJO** de la parroquia **COLUMBE**, cantón **COLTA**, provincia de **CHIMBORAZO** con **ÁREA TOTAL: 970.92 m<sup>2</sup>**.

**Que**, certificado **0074-GADMCC-AGR-GEOL-GM-2025**, de fecha 29 de abril 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 EXCEDENTE DE ÁREA RURAL, PREDIO UBICADO EN LA COMUNIDAD SAN BERNARDO EN LA PARROQUIA COLUMBE, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO**; con un área **970.92 m<sup>2</sup>**, **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-091-2025-GADMCC de Regularización de Excedentes, Diferencias e inexistencias de Áreas de los Predios Urbanos y Rurales del cantón Colta, FR: 20061, PREDIO: RURAL, denominado SANTA MARIA,** ubicado en la comunidad **SAN BERNARDO BAJO, DE LA PARROQUIA COLUMBE, CANTÓN COLTA, PROVINCIA DE CHIMBORAZO** con un área **TOTAL: 970.92 m<sup>2</sup>** a favor del: **PROPIETARIO: TORRES PILAMUNGA SEGUNDO JOSE** con C.C 0602010639, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

**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 **NOVECIENTOS SETENTA CON NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (970.92 m<sup>2</sup>)**, 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 consolidados y dimensiones:

DATOS DEL PREDIO FINAL		
Provincia	CHIMBORAZO	
Cantón	COLTA	
Parroquia	COLUMBE	
Comunidad	SAN BERNARDO BAJO	
Nombre del predio	SANTA MARIA	
Clave Catastral	0603525103059995000	
<b>LINDEROS</b>	<b>DIMENSIÓN</b>	<b>NOMBRE</b>
Norte	86,21 m	Quebrada Seca.
Sur	87,12 m	Mario Patricio Torres Yuquilema. Luis Caba Chacaguasay.
Este	12,89 m	Camino Público.
Oeste	14,00 m	Ricardo Paredes.
DETERMINACIÓN DE INEXISTENCIA DE ÁREA		
DESCRIPCIÓN	ÁREA	PORCENTAJE
Datos de la escritura	499,00 m <sup>2</sup>	100.00 %
Área de levantamiento Planimétrico	970,92 m <sup>2</sup>	194.42 %



<b>Excedente de área</b>	471,52 m <sup>2</sup>	94.42 %
<b>Franja de protección quebrada</b>	970,92 m <sup>2</sup>	100.00 %
<b>Área útil</b>	0,00 m <sup>2</sup>	0.00 %
<b>Área total</b>	970,92 m <sup>2</sup>	<b>Total, de área para trámite 100.00%</b>

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

**1.- El PROPIETARIO:** TORRES PILAMUNGA SEGUNDO JOSE con C.C 0602010639, tiene 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 el PROPIETARIO:** TORRES PILAMUNGA SEGUNDO JOSE con C.C 0602010639, no cumple 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.

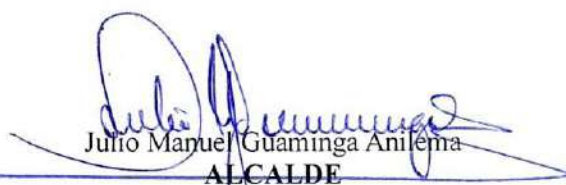
**Art. 7.-** La Registradora de la Propiedad, con la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad del cantón Colta, entregará copia certificada de la protocolización a la Jefatura de Avalúos y Catastros, a efectos de la actualización catastral correspondiente.

**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 diez días (10) del mes de diciembre de 2025.

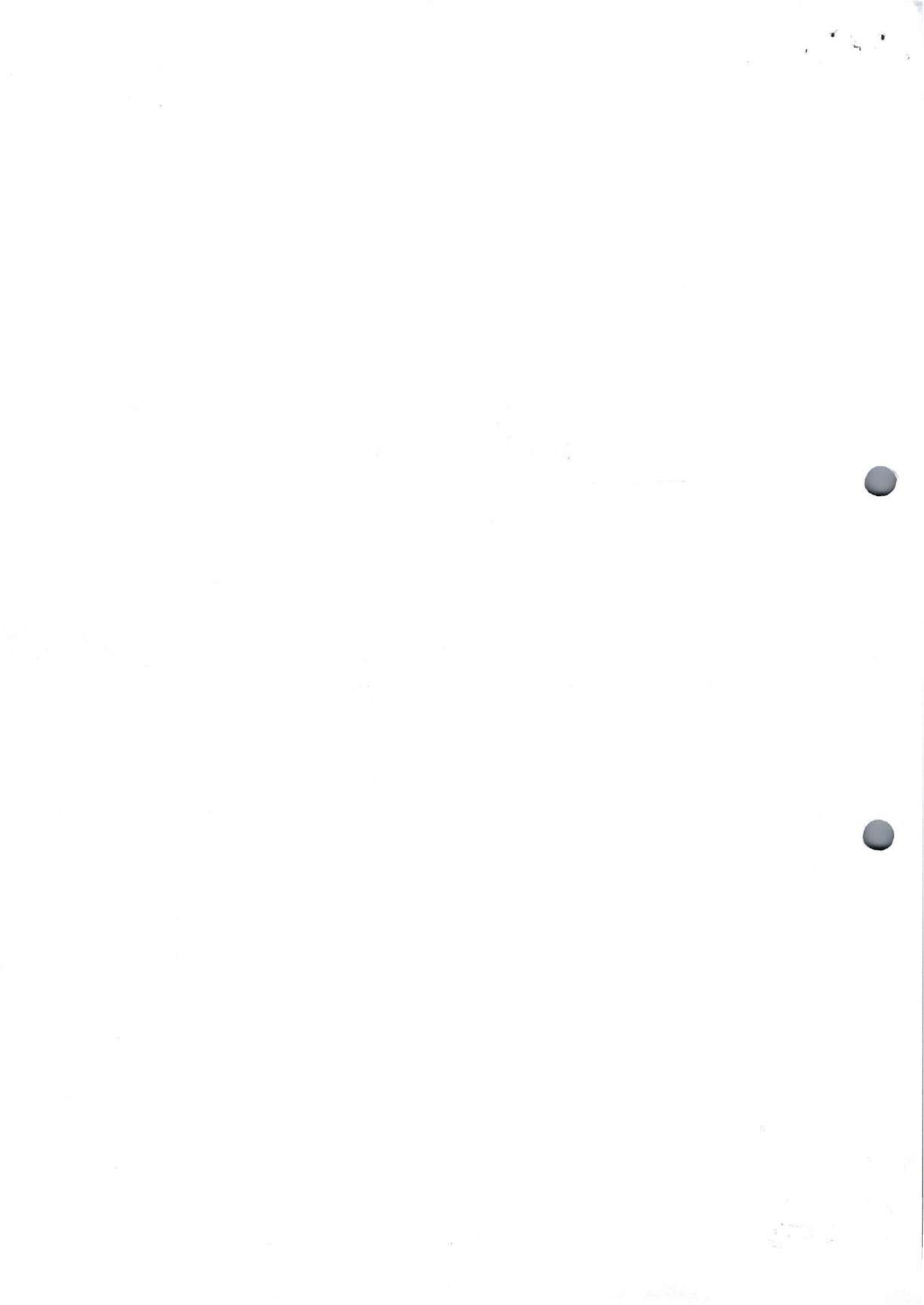


Julio Manuel Guaminga Anilema  
**ALCALDE**

**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 Gaviláñez O. PROCURADOR SINDICO DEL GADMCC.





INFORME JURIDICO No. 062-2025-GADMCC-PS-ABG-MC.

Villa la Unión 10 de diciembre del 2025.

**Para:** Abg. Jorge Lenin Gaviláñez Obregón.

**PROCURADOR SINDICO.**

**Asunto:** Tramite de Excedentes.

**Propietario:** Torres Pilamunga Segundo José con C.C 0602010639.

**Predio:** Denominado SANTA MARIA, Ubicado en la Comunidad SAN BERNARDO BAJO, Parroquia COLUMBE, Cantón COLTA, Provincia de CHIMBORAZO.

**Área Total:** 970.92 m<sup>2</sup>.

## 1. ANTECEDENTES.

1.1 El expediente consta de:

- Autorización para línea de fábrica.
- Copias de cédula de ciudadanía y papeleta de votación.
- Certificado de NO adeudar.
- Levantamiento planimétrico.
- Declaración Juramentada.
- Ficha registral.
- Copia de escritura.
- Impuesto predial rural.

1.2 Mediante Informe Técnico JAC-R-091-2025-GADMCC de fecha 03 de diciembre del 2025 elaborado por el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho – Jefe de Avalúos y Catastros y el Arq. Carlos Armando Puetate Carrillo – Director de Planificación Territorial del GADMCC; informan sobre excedente de área del predio propiedad de la Comunidad Jurídica Llimbe quienes en su parte pertinente manifiestan: “Es **VIABLE APROBAR** el tramite de **REGULARIZACION DE EXEDENTES DE AREA RURAL**”, del predio denominado Santa María ubicado en la Comunidad San Bernardo Bajo de la Parroquia Columbe, del Cantón Colta, provincia de Chimborazo.

1.3 Mediante certificado 0074-GADMCC-AGR-GEOL-GM-2025 de fecha 29 de abril del 2025 Emitido por el Geol. Guido Malán Chugñay, certifica que el “predio denominado Santa María, ubicado en la comunidad San Bernardo Bajo; parroquia Columbe; Cantón Colta; provincia de Chimborazo, con un área de 970.92 m<sup>2</sup> NO SE ENCUENTRA EN ZONA PROTEGIDA de acuerdo con el sistema nacional de administración forestal (SAF).

## 2. NORMATIVA LEGAL

El artículo 66 de la Constitución de la República del Ecuador en su numeral 26 determina que: “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”.

El artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicios de otras que determine la ley numeral:

1. Planificar el desarrollo cantonal y formular 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.
2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón.

“En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales”.

El artículo 231 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “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”.

Los literales b) y c) del artículo 54 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que, entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: “Diseñar e implementar políticas de promoción y constitución de equidad e inclusión en su territorio, en el marco de sus competencias constitucionales y legales.”

“Establecer el régimen de uso de suelo y urbanístico, para lo cual determinaran las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal.”

El artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, dispone que es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación de suelo en el territorio del cantón.

La Ordenanza de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Colta

**Art. 5.-** El excedente o diferencia en relación al área constante en el título de dominio se determinará en los siguientes casos:

- a. Error generado en la medición de los linderos del lote y/o en el cálculo de la superficie del terreno; utilización de procedimientos de medición no apropiados para la determinación de superficies, que, al compararlas con mediciones efectuadas con las unidades del sistema Internacional, ocasionen error en el cálculo de la superficie de terreno.
- b. Inexistencia e imprecisión de datos referidos a dimensiones de linderos y/o de áreas o superficies constantes en la escritura.

- c. Error generado al realizar el replanteo de las dimensiones del lote que constan en la escritura y/o en la comprobación de las medidas de linderos y áreas en posesión física del lote de terreno.
- d. Por levantamientos topográficos o planimétricos inexactos.

El presente artículo indica la diferencia indicando lo que dicta el artículo 4 de la ordenanza 2025-001 acerca de las exclusiones objeto de la regularización administrativa.

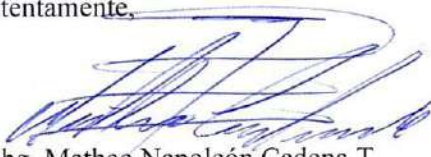
### 3. CRITERIO JURÍDICO

Una vez revisado y analizado el expediente de EXEDENTE DE ÁREA, solicitado mediante oficio S/N, presentado por el Sr. Torres Pilamunga Segundo José C.C 0602010639, de fecha 10 de noviembre del 2025 con base al Informe Técnico JAC-R-091-2025-GADMCC de fecha 03 de diciembre del 2025 elaborado por el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho – Jefe de Avalúos y Catastros del GADMCC y aprobado por el Arq. Carlos Armando Puetate Carrillo – Director de Planificación Territorial del GADMCC y, demás documentación habilitante; tomando en consideración la normativa legal como lo es los Arts. 66, 264, 321 de la Constitución de la República del Ecuador, el Art. 54, 466 del COOTAD y la Ordenanza N° 2025-001 de Excedentes y Diferencias de los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Colta, se emite un **Criterio Favorable** en cuanto al trámite de excedente de área.

### 4. RECOMENDACIONES

Por lo que recomiendo que se elabore el proyecto de Resolución Administrativa de excedente de área, ya que se encuentra cumpliendo con los requisitos establecidos en el Art. 76 literal 1 de la Constitución de la República del Ecuador.

Atentamente,



Abg. Matheo Napoleón Cadena T.

**ABOGADO DE PROCURADURIA SÍNDICA**

