

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL

No. 022-PS-GADMCC-2026

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 garantizará 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;

1



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.

2

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

Que, los señores SALVADORA, JOSE GRINOLFO, MARÍA ERCILIA, LAURA Y GABRIEL MOROCHO CONDO, ecuatorianos mayores de edad, comparecen ante el Arq. Milton Valente Morocho Director de Ordenamiento Territorial y exponen: "... por medio de la presente solicitamos la revisión y aprobación de la SUBDIVISIÓN PREDIAL del lote de terreno denominado LOTE 1 - PICHÍ CHICO de nuestra propiedad, indicando que toda la documentación ha sido actualizada. Por la oportuna atención que se sirva dar a la presente, anticipo mi agradecimiento".

Que, dentro del expediente consta el CERTIFICADO DE USO DE SUELO - 0047-MG-GADMCC-2025, en el cual se CERTIFICA: "... Que, el PREDIO denominado "LOTE No. 1 PICHÍ CHICO", con la coordenada geo referenciada X:745897.651, Y:9792574.128 sector LLIN LLIN según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2024 - 2030 aprobada mediante Ordenanza Nro. 2024-006, se encuentra ubicado en el polígono PRODUCCIÓN de la parroquia COLUMBE perteneciente al cantón COLTA de la provincia de CHIMBORAZO".

Que, dentro del expediente consta la CERTIFICACIÓN DE EJES VIALES RURALES, conferido por los servidores públicos de la Prefectura de Chimborazo.

Que, mediante **INFORME TÉCNICO – 0003 – 2026 PARA SUBDIVISIÓN**, de fecha 18 de febrero del año 2026, elaborado por Arq. Franklin Efraín Manya Y., Especialista del Control de Uso y Gestión del suelo del GADMCC; y, revisado y Aprobado por El Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial, en el cual consta: "... Por petición mediante Oficio No. S/N, de fecha 11 de febrero de 2026, suscrito por los propietarios SRS. **MOROCHO CONDO GABRIEL, MOROCHO CONDO MARIA ERCILIA, MOROCHO CONDO JOSE GRINOLFO, MOROCHO CONDO LAURA, MOROCHO CONDO SALVADORA**, donde solicitan la subdivisión predial del predio ubicado en el sector LLINLLIN, Parroquia Columbe, Cantón Colta. 1.- DATOS TÉCNICOS; 2.- **SITUACIÓN ACTUAL DEL LOTE**: El terreno que se encuentra ubicado en **SUELO RURAL, Sector LLINLLIN Parroquia COLUMBE** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 9119.27 m²**, **Clave catastral: 0603525103090116000**; 3.- **PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN**; 4.- **CUADRO DE ÁREAS**; 5.- **SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030. Suelo de producción** En la Parroquia Columbe, se destaca un suelo de producción que abarca el 57,48% de su extensión total, comprendiendo un área de 9.443,59 hectáreas. En este espacio, se encuentran diversos tipos de terrenos, tales como pastizales, cultivos, mosaicos agropecuarios y plantaciones forestales, lo que lo convierte en un lugar de gran importancia para la actividad agrícola y ganadera local; 6.- **TASA ADMINISTRATIVA, CUADRO DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA VERDE**; 7.- **ANEXO, Planimetrías**. Por lo expuesto, la **SUBDIVISIÓN**, técnicamente es **VIABLE**, por lo tanto, es procedente continuar con el trámite de aprobación".

Que, mediante Memorando No. GADMCC-DOT-GADMCC-2026-0278-M, de fecha 25 de febrero del 2026, el Arq. Milton Ernesto Valente Morocho, Director de Ordenamiento Territorial del GADMCC, comparece ante el señor Alcalde y en su parte pertinente expone: "... Expresando un cordial saludo. Por medio del presente, sírvase encontrar adjunto el Informe Técnico 0003-2026, con el cual se emite la vialidad técnica por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial para

el trámite de SUBDIVISION a favor de los propietarios: Morocho Condo Gabriel, Morocho Condo María Ercilia, Morocho Condo José Grinolfo, Morocho Condo Laura y Morocho Condo Salvadora, más toda la documentación habilitante. Por lo expuesto; solicito de la manera más comedida Señor Alcalde que se remita la documentación a Procuraduría Sindica para que continúe con los trámites correspondientes. Con sentimientos de distinguida consideración", y, que en efecto conforme a las normas legales e informe técnico y jurídico, así se procede.

Por los antecedentes expuestos en uso de las atribuciones que faculta la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y las Normas legales conexas, la máxima autoridad municipal:

RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar y autorizar la subdivisión predial del predio inscrito en el Registro de la Propiedad según Ficha Registral 118788, a nombre de **MOROCHO YUCAILLA MARIANO Y SU CÓNYUGE CONDO CONDO MERCEDES**; y, según posesión efectiva a nombre de **HEREDEROS: MOROCHO CONDO GABRIEL**, con C.I. 0601964828; **MOROCHO CONDO MARIA ERCILIA**, con C.I. 0602386633; **MOROCHO CONDO JOSE GRINOLFO**, con C.I. 0603358821; **MOROCHO CONDO LAURA**, con C.I. 0601229263; y, **MOROCHO CONDO SALVADORA**, con C.I. 0601913981, denominado LOTE 1 – PICHÍ CHICO, ubicado en **SUELO RURAL, Sector LLINLLIN Parroquia COLUMBE** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 9119.27 m²**. Dejando a salvo el derecho de terceros.

4

Artículo 2.- La subdivisión del inmueble que se autoriza se llevará a cabo con sujeción estricta a los planos que deberán ser aprobados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del GADMC Colta, para tal efecto la Ficha Registral; el Certificado de Ejes Viales; el Certificado de Uso de Suelo; Línea de Fábrica; y el Informe Técnico, junto con la presente resolución Administrativa serán protocolizados en una de las notarías públicas del cantón e inscritos en el Registro de la propiedad para los efectos legales respectivos.

Artículo 3.- El bien inmueble objeto de la presente subdivisión se encuentra ubicado en **SUELO RURAL, Sector LLINLLIN Parroquia COLUMBE** según el PDOT 2024-2030 perteneciente al Cantón COLTA, Provincia de Chimborazo, con un **ÁREA TOTAL 9119.27 m²**, con **Clave catastral: 0603525103090116000**.

Artículo 4.- DATOS TÉCNICOS:

DATOS DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN		
Propietarios	MOROCHO CONDO GABRIEL	C.I. 0601964828

	MOROCHO CONDO MARIA ERCILIA	C.I. 0602386633
	MOROCHO CONDO JOSE GRINOLFO	C.I. 0603358821
	MOROCHO CONDO LAURA	C.I. 0601229263
	MOROCHO CONDO SALVADORA	C.I. 0601913981
Dirección del predio	LLINLLIN	
Tipo de documento	PARTICIÓN	
Notaria	MARIO FERNANDO POVEDA SUAREZ - COLTA	
Fecha de protocolización	23 de febrero de 1990	
Fecha de inscripción	20 de marzo de 1990	
No. de inscripción	336	
Posesión efectiva	SI	
MARGINACIONES		
-		
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES EN ESCRITURA		
Sector	LLINLLIN	
Nombre del predio	"LOTE No 1 – PICHÍ CHICO"	
	Dimensión	Nombre
NORTE		Por la cabecera: Manuel Yucailla
SUR		Por el pie: Segundo Cepeda
ESTE		Por un lado: Vertientes de agua y camino
OESTE		Por otro lado: Zanja
SUPERFICIE, LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALES		
Sector	LLINLLIN	
Nombre del predio	"LOTE No 1 – PICHÍ CHICO"	
	Dimensión	Nombre
NORTE	93.77 m	HEREDEROS DE MANUEL YUCAILLA
SUR	128.65 m	SEGUNDO CEPEDA, TERRENO DE LA COMUNIDAD LLINLLIN SANTA FE
ESTE	142.48 m	VERTIENTE DE AGUA Y CAMINO DE 6M
OESTE	137.43 m	JUAN JOSE YUCAILLA
DETERMINACIÓN EXCEDENTE – DIFERENCIA O INEXISTENCIA		
Área en Escritura	10000.00 m ²	100%
Área en Planimetría	9119.27 m ²	91.19%
Área de diferencia	880.73 m ²	8.81%

Artículo 5.- PROPUESTA DE SUBDIVISIÓN PREDIAL.

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

	Área de construcción	SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1A		2219.16m ²
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA



NORTE	HEREDEROS DE MANUEL YUCAILLA	93.77 m
SUR	LOTE 1B	81.16 m
ESTE	VERTIENTE DE AGUA Y CAMINO DE 6M	30.36 m
OESTE	JUAN JOSE YUCAILLA	19.06 m
Área de construcción		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1B		2219.16m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 1A	81.16 m
SUR	LOTE 1C	42.66 m
ESTE	VERTIENTE DE AGUA Y CAMINO DE 6M	63.82 m
OESTE	JUAN JOSE YUCAILLA	35.79 m
Área de construcción		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1C		2219.16m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 1B	42.66 m
SUR	LOTE 1D	43.28 m
ESTE	VERTIENTE DE AGUA Y CAMINO DE 6M	82.06 m
OESTE	JUAN JOSE YUCAILLA	24.27 m
Área de construcción		SUPERFICIE TOTAL
LOTE 1D		2219.16m2
LINDEROS	NOMBRE	MEDIDA
NORTE	LOTE 1C, CAMINO DE 6M	49.71 m
SUR	TERRENO DE LA COMUNIDAD LLINLLIN SANTA FE	27.71 m
ESTE	SEGUNDO CEPEDA, TERRENO DE LA COMUNIDAD LLINLLIN SANTA FE	62.68 m
OESTE	JUAN JOSE YUCAILLA	58.31 m

6

CUADRO DE ÁREAS:

CUADRO DE ÁREAS DE ACUERDO A LA PROPUESTA DE LA SUBDIVISIÓN

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL	FRANJA DE PROTECCIÓN POR VERTIENTE DE AGUA	ÁREA ÚTIL
LOTE 3A	2219.16m2	1203.35m2	1015.81m2
LOTE 3B	2219.16m2	1620.01m2	599.15m2
LOTE 3C	2219.16m2	1469.39m2	749.77m2
LOTE 3D	2219.16m2		2219.16m2
AREA RED VIAL	242.63m2		
AREA TOTAL	9119.27m2	4292.75m2	4583.89m2

SEGÚN PDyOT y PUGS 2024-2030

Suelo de producción En la Parroquia Columbe, se destaca un suelo de producción que abarca el 57,48% de su extensión total, comprendiendo un área de 9.443,59 hectáreas. En este espacio, se encuentran diversos tipos de terrenos, tales como pastizales, cultivos, mosaicos agropecuarios y plantaciones forestales, lo que lo convierte en un lugar de gran importancia para la actividad agrícola y ganadera local

Artículo 6. La subdivisión predial deberá regirse bajo las siguientes normas:

6.1.- 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 entregarse la resolución administrativa para la respectiva protocolización.

TASA ADMINISTRATIVA

	ÁREA útil	AVALUO	TASA ADMINISTRATIVA 2%	VALOR TOTAL
Lotes 3A, 3B, 3C Y 3D	4583.89 m2	3704.07	\$ 74.08	\$ 74.08

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 DESCENTRALZACION 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 PRODUCCIÓN



6.2.- Los Titulares del inmueble tienen el plazo de 60 días a partir de la fecha de entrega o notificación de la presente Resolución Administrativa para su respectiva protocolizar en una de las Notarías del cantón e inscribir en el Registro de la Propiedad del cantón Colta.

6.3.- Los Titulares del inmueble deberán cumplir con lo estipulado en el numeral anterior, de lo contrario se suspende la vigencia de la presente Resolución Administrativa, suspensión que será levantada por el señor Alcalde, previo informe de Procuraduría Sindica.

6.4.- Los Titulares del inmueble, se obligan a observar todas y cada una de las regulaciones emitidas por el GADMCC Colta, así como también por cada uno de los Departamentos encargados del control y seguimiento, así como la dotación de servicios correspondientes, conforme a las normas legales pertinentes.

Artículo 7.- Los departamentos correspondientes quedan autorizados a continuar con los trámites administrativos pertinentes.

Artículo 8.- 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 la alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Colta, a los 4 días del mes de marzo del 2026.

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

Elaborado por:	Dr. Luis Anibal Andrade F. Analista Jurídico 2 del GADMCC.	
Revisado y Aprobado por:	Abg. Jorge Lenin Gaviláñez Obregón Procurador Síndico del GADMCC.	